



A

Kancelář
architekta
města Brna

03 Město

Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
Územně analytické podklady 2024

Obsah

03.01	Vývoj území	6
03.01.01	Růst města v preindustriálním období	6
03.01.02	Vývoj urbanistické koncepce Brna v moderních dějinách	6
03.02	Prostorové uspořádání	12
03.02.01	Struktura zástavby.....	12
03.02.02	Vizuální podmínky	22
03.02.03	Výškové uspořádání.....	32
03.02.04	Veřejná prostranství	32
03.02.05	Prostupnost území.....	39
03.03	Obyvatelstvo	40
03.03.01	Sociodemografické podmínky	40
03.03.02	Mobilita.....	47
03.03.03	Bydlení	54
03.04	Ochrana hodnot	58
03.04.01	Památková péče a kulturně-historické hodnoty.....	58
03.04.02	Urbanistické hodnoty	62
03.05	Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ	62
03.05.01	Prostorové uspořádání města	62
03.05.02	Obyvatelstvo	63

Seznam obrázků

Obr. 1	Výškové rozpětí říms ve vybraných strukturách zástavby	32
Obr. 2	Principy tvorby veřejných prostranství, KAM 2019	34
Obr. 3	Podíl veřejně přístupných ploch města a krajiny	34
Obr. 4	Struktura veřejných prostranství ve vybraných lokalitách	38
Obr. 5	Prostupnost rezidenční zástavbou Brno-jih, 1:10 000.....	39
Obr. 6	Prostupnost areálovou zástavbou Brno-jih, 1:10 000	39
Obr. 7	Ploty a bariéry prostupnosti území, 1:10 000	39

Obr. 8 Vývoj počtu obyvatel města Brna dle SLDB 1991, 2001, 2011 a 2021 a dle bilance ČSÚ v letech 2012 až 2022, k 31. 12. daného roku	40
Obr. 9 Vývoj a struktura přírůstku počtu obyvatel v Brně v letech 1991 až 2022	40
Obr. 10 Počet obyvatel (včetně cizinců) MČ v Brně k 1. 1. 2024.....	41
Obr. 11 Podíl počtu obyvatel ve strukturách zástavby.....	41
Obr. 12 Hustota obyvatel/ha ve vybraných strukturách zástavby.....	43
Obr. 13 Struktura obyvatelstva v Brně podle pohlaví a věku v letech 2012 a 2022, stav k 31. 12.	43
Obr. 14 Vývoj stáří obyvatelstva a ekonomického zatížení v Brně v letech 1991 až 2022, stav k 31. 12.	45
Obr. 15 Struktura obyvatelstva podle nejvyššího dokončeného stupně vzdělání v Brně a jiných územních celcích (2021)	45
Obr. 16 Struktury obyvatelstva podle nejvyššího dokončeného stupně vzdělání v letech 1991, 2001, 2011 a 2021	45
Obr. 17 Podíl svobodných osob v letech 2001, 2011 a 2021 a vývoj sňatečnosti a rozvodovosti v Brně v letech 1991 až 2022	47
Obr. 18 Vývoj celkové migrace v Brně v letech 1991 až 2022.....	47
Obr. 19 Struktura migračního salda v Brně podle typu migrace v letech 1991 až 2022.....	48
Obr. 20 Věková struktura migračního salda vnitřní migrace za období 2004 až 2022.....	48
Obr. 21 Cíle pracovní vyjížďky z Brna v roce 2021	50
Obr. 22 Cíle pracovní vyjížďky z obcí BMO (vyjma Brna) v roce 2021	50
Obr. 23 Počet vyjíždějících/dojíždějících do škol v letech 1991, 2001, 2011 a 2021.....	54
Obr. 24 Podíl trvale obydlených bytů v RD a BD na trvale obydlených bytech celkem (%) v letech 1970 až 2021.....	54
Obr. 25 Vývoj podílu obyvatel v obydlených domech v letech cenů 1991, 2001, 2011 a 2021	55
Obr. 26 Obydlené byty v Brně podle právního důvodu užívání.....	55
Obr. 27 Počet dokončených bytů v Brně a obcích BMO (vyjma Brna) v členění na RD, BD a ostatní v období 1998 až 2022	56
Obr. 28 Počet zahájených bytů v okresech Brno-město a Brno-venkov v období 2000 až 2023.....	56
Obr. 29 Průměrná obytná plocha dokončených bytů (m ²) v Brně v období 2006 až 2022	57
Obr. 30 Průměrné prodejní a nájemní ceny za 1 m2 bytu v Brně v období I.2015 až I.2024.....	57

Seznam tabulek

Tab. 1 Počet obyvatel města Brna dle typu obyvatelstva a zdroje dat.....	65
Tab. 2 Přehled největších center dojížďky (nad 20 tis. dojíždějících) zaměstnaných osob v ČR v roce 2021	65
Tab. 3 Struktura domovního a bytového fondu ve městě Brně v letech 2001, 2011 a 2021.....	65
Tab. 4 Vývoj domácností v Brně mezi roky 2001, 2011 a 2021.....	66
Tab. 5 Průměrná celková plocha obydlených bytů v Brně v letech 1991, 2001, 2011 a 2021	66
Tab. 6 Obloženost bytů v Brně v letech cenů 1961 až 2021	66

Seznam schémat

- Schéma 03.01 Vývoj zástavby Brna do roku 2020
- Schéma 03.02 Území města Brna v 1. pol. 19. století
- Schéma 03.03 Připojování jednotlivých území k městu Brnu

Schéma 03.04 Schwarzplan

Schéma 03.05 Struktura zástavby

Schéma 03.06 Chráněné pohledy na vedutu města

Schéma 03.07 Vnitrobloky – hodnotné části

Schéma 03.08 Stavební dominanty

Schéma 03.09 Výška obvodových linií budov

Schéma 03.10 Mapa veřejně přístupného prostranství

Schéma 03.11 Významná veřejná prostranství

Schéma 03.12 Počet obyvatel v gridové síti k 1. 1. 2024

Schéma 03.13 Index změny počtu obyvatel v urbanistických obvodech mezi roky 2011 a 2021

Schéma 03.14 Index stáří v gridové síti k 1. 1. 2024

Schéma 03.15 Migrační saldo obcí BMO s Brnem za období 2000–2022

Schéma 03.16 Pracovní proudy obcí BMO v roce 2021

Schéma 03.17 Saldo pracovní dojížděky v urbanistických obvodech v roce 2021

Schéma 03.18 Proudby pracovní dojížděky mezi KÚ v roce 2021

Schéma 03.19 Památková ochrana

Schéma 03.20 Území s archeologickými nálezy a nemovité kulturní památky – archeologické lokality

03.01 Vývoj území

03.01.01 Růst města v preindustriálním období

Se vznikem a rozvojem Brna lze vysledovat několik období, které se propsaly do jeho obrazu a charakteru, které vedly k **vědomému plánování jeho dalšího uspořádání**.

Pro období do roku 1000 našeho letopočtu byl zásadním předpokladem vzniku a uspořádání osídlení **charakter krajiny a jejího reliéfu. Příhodné podmínky** byly základem pro osídlení od starší doby kamenné (Stránská skála, Maloměřice, Červený kopec).

Od období stěhování národů (5. století) se na území dnešního Brna nacházela řada osad a hradišť (archeologická lokalita Staré Zámky u Líšně, Pisárky, Medlány, Staré Brno, Brněnské Ivanovice).

Brněnská kotlina s třemi kopci/vyvýšeninami (Žlutý kopec s Kraví horou, Petrov a Špilberk) společně s říčními nivami meandrujících toků Svatky a Svitavy v raném středověku vedla k postupnému posilování/rozvoji osídlení a vzniku brněnského hradu (jeho původní poloha je nejistá – uvádí se Petrov a Staré Brno), od konce 13. století vznikl hrad na kopci Špilberk.

Ve středověku (od 13. století) se osídlení proměnilo z trhové osady na město a to i v právním slova smyslu, kterou završilo přidělení privilegií v souvislosti s povýšením na královské město (1243). V tomto období již existovaly hradby (zdi) a příkopy, které vymezily **vnitřní město**. Urbanistická pravoúhlá osnova, která v nejstarších moravskoslezských lokacích již byla používána, byla v Brně nahrazena starší **uliční osnovou, která kopírovala trasy cest a spojení k městským branám**. Ve vlastním uspořádání města hrály podstatnou roli tržiště, městský potok, poloha rychty (radnice) apod. **Z urbanistického hlediska ovlivňoval podobu města i vznik klášterních areálů** (dominikáni, minorité, augustiniánky – dnes Jezuitská ulice), vždy v blízkosti hradeb a překvapivě na již dříve zastavěném území. V tomto období vzniká první **silueta města utvářená novým kostelem na Petrově na místě původního kostelíka a hradem Špilberk na stejnojmenném kopci**. Siluetu doplňovaly další postupně přestavované kostely – např. sv. Michal, sv. Jakub a sv. Mikuláš (na konci 19. století zaniklý kostel na dnešním náměstí Svobody).

Ve 14. století došlo k posílení pozice Brna, které v té době bylo na roveň s Olomoucí, zřízením sídla markraběte moravského a výstavbou augustiniánského kláštera s kostelem p. Marie a sv. Tomáše s pohřebním místem markrabat. V tomto období začíná **rozvoj zděných staveb**; kostely se stavěly většinou kamenné, ostatní stavby cihelné). Zejména církevní stavby měly reprezentativní charakter a počet měšťanských domů rychle narůstal, což dokládá rostoucí význam města.

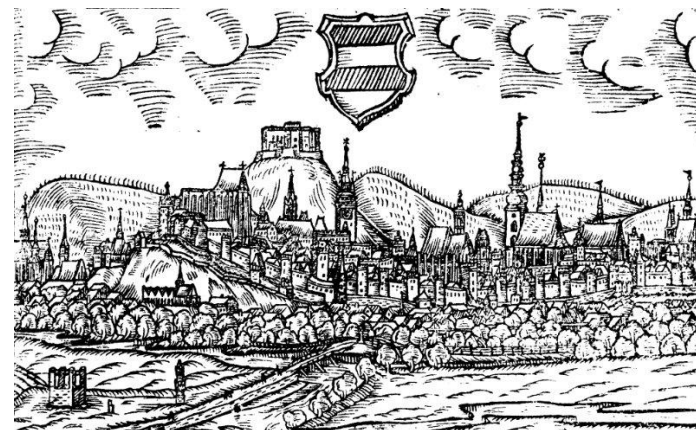
S rozvojem města uvnitř hradeb došlo i k rozvoji předměstských částí, zejména Starého Brna a oblasti dnešního Cejlu a rozvoji

okolních obcí jako byly Zábrdovice, Křídlovice, Radlas a oblast Trnitě a Dornychu.

V 15. století byla započata přestavba kostela sv. Jakuba v gotickém slohu, stejně jako nová výstavba kostela na Petrově, čímž dochází k **proměně charakteristické městské veduty**.

Na počátku 16. století došlo k **úpravě městského opevnění** a doplnění barbakánů u městských bran. Vyspělost pozdně gotického stavitelství v Brně dokládá například kamenný sochařsky pojatý portál Staré radnice. V tomto období pokročila městská infrastruktura; byly vybudovány další městské vodovody, studně a vodojemy.

Na počátku 17. století byl na místě několika parcel na dnešním Zelném trhu vystavěn Dietrichštejnský palác představující nepočetné aristokratické stavby uvnitř hradebního okruhu. V následném období architekturu a urbanismus začal ovlivňovat renesanční sloh. Krátké období pod taktovkou renesančních stavitelů v Brně bylo spojeno s prosperitou města. Staré objekty byly skupovány, parcely slučovány a přestavovány. V centrálních veřejných prostorech došlo k **zvětšení měřítka staveb**; vznikaly palácové domy, gotické vertikální štíty byly nahrazovány vodorovnými atikami. Na dnešním náměstí Svobody (dříve Dolním náměstí) už vznikly objekty převážně dvoupodlažní. Z tohoto období pochází např. Schwanzův palác na náměstí Svobody a dům pánů z Kunštátu na dnešní Dominikánské ulici. Toto období je také charakteristické velkým podílem šlechtických a církevních staveb uvnitř města (které nepodléhaly městské jurisdikci) na úkor měšťanských domů.

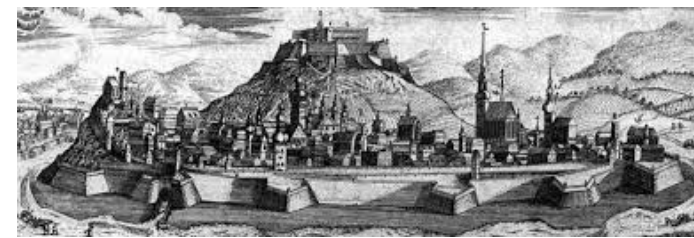


Veduta města z roku 1593 (J. Willenberg)

Zdroj: www.hrady-zrceniny.cz

V období baroka (17. a 18. století) došlo k **narůstu počtu domů**, které patřily vyšším stavům a úřadům a poklesu měšťanských domů, ve kterých sídlili řemeslníci. Toto období je charakteristické dalším **slučováním parcel a přestavbami vnitřního města**. Zástavba měšťanských objektů vykazovala vysoký stupeň **předlidnění**. S rostoucím významem opevnění došlo i k **výstavbě kasáren a vojenských skladů uvnitř hradeb**.

Také **kláštery** byly v barokním Brně ve fázi přestaveb a rozvoje (minorité, jezuité, augustiniáni) stejně tak se barokní přestavby dotkly většiny existujících kostelů v Brně a okolí. Rozvoj zaznamenaly i **předměstské kláštery** (Zábrdovice, Staré Brno, dominikánky na Pekařské, alžbětínský klášter pod Červeným kopcem, Milosrdní bratři na Vídeňské) a **poutní kostely** v okolí (Tuřany, Vranov, Křtiny). Nebývalý rozmach církevních staveb přibrzdily až reformy Josefa II. Protiváhou rušení klášterů a kostelů bylo **budování městských parků a zahrad** (Lužánky, úprava písařeckých lesů, park na Františkově pod Petrovem apod.).



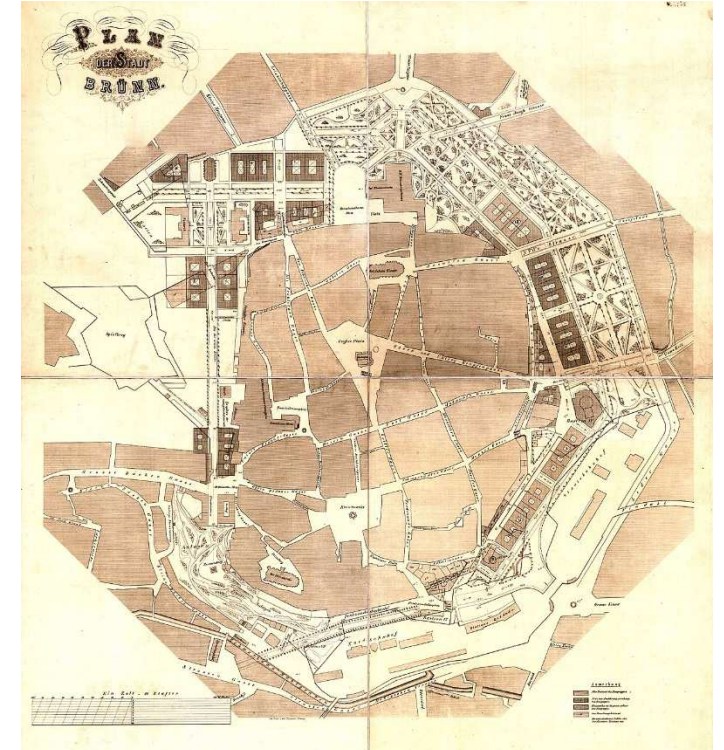
Veduta města kolem r. 1710 (J. Ch. Laidig)

Zdroj: www.hrady-zrceniny.cz

03.01.02 Vývoj urbanistické koncepce Brna v moderních dějích

S příchodem industriálního období započala i fáze intenzivní urbanizace města Brna, která je otisknuta spolu s dalším vývojem v urbanistické struktuře města (pro přehledné znázornění stáří výstavby budov viz Schéma 03.01).

19. století přineslo **rozvoj průmyslu** ve vnitřním městě i na předměstí. Přerod z manufakturní do průmyslové výroby nastartoval zejména textilní průmysl, později také slévárenský a strojírenský. Ideálním místem pro nové továrny se staly oblasti kolem řek a náhonů, které zajišťovaly pohon strojní výroby (později doplněné parními a elektrickými stroji) tzv. **Posvitavská průmyslová zóna**, oblast Dornych, Trnitá, Staré Brno podél ulice Vodní, Jircháře. V polovině 19. století se staly dvě zásadní věci: **bylo zrušeno barokní opevnění města a vytvořeno Velké Brno administrativním připojením předměstí** a druhou zásadní věcí bylo **přivedení železnice do Brna** (území města Brna v 1. pol. 19. století viz Schéma 03.02; vývoj od roku 1850 viz Schéma 03.03). Tím bylo zahájeno období cíleného městského plánování. První regulační plány byly zaměřeny na řešení uvolněných pozemků po městských fortifikacích a pásu koliště (prostor před hradbami, který byl z důvodů bezpečnosti a vojenské kontroly bez zástavby). Regulační plán okružní třídy z roku 1860 (Ludwig Forster) navrhoval k městu přimknutý pás blokové městské zástavby a na vnějším okruhu parkový pás. Míra zastavění uvolněných pozemků byla předmětem sporů o způsob dostavby (tak vznikaly další návrhy autorů jako byli Moritz Kellner, Franz Neubauer, Johann Lorenz a další).

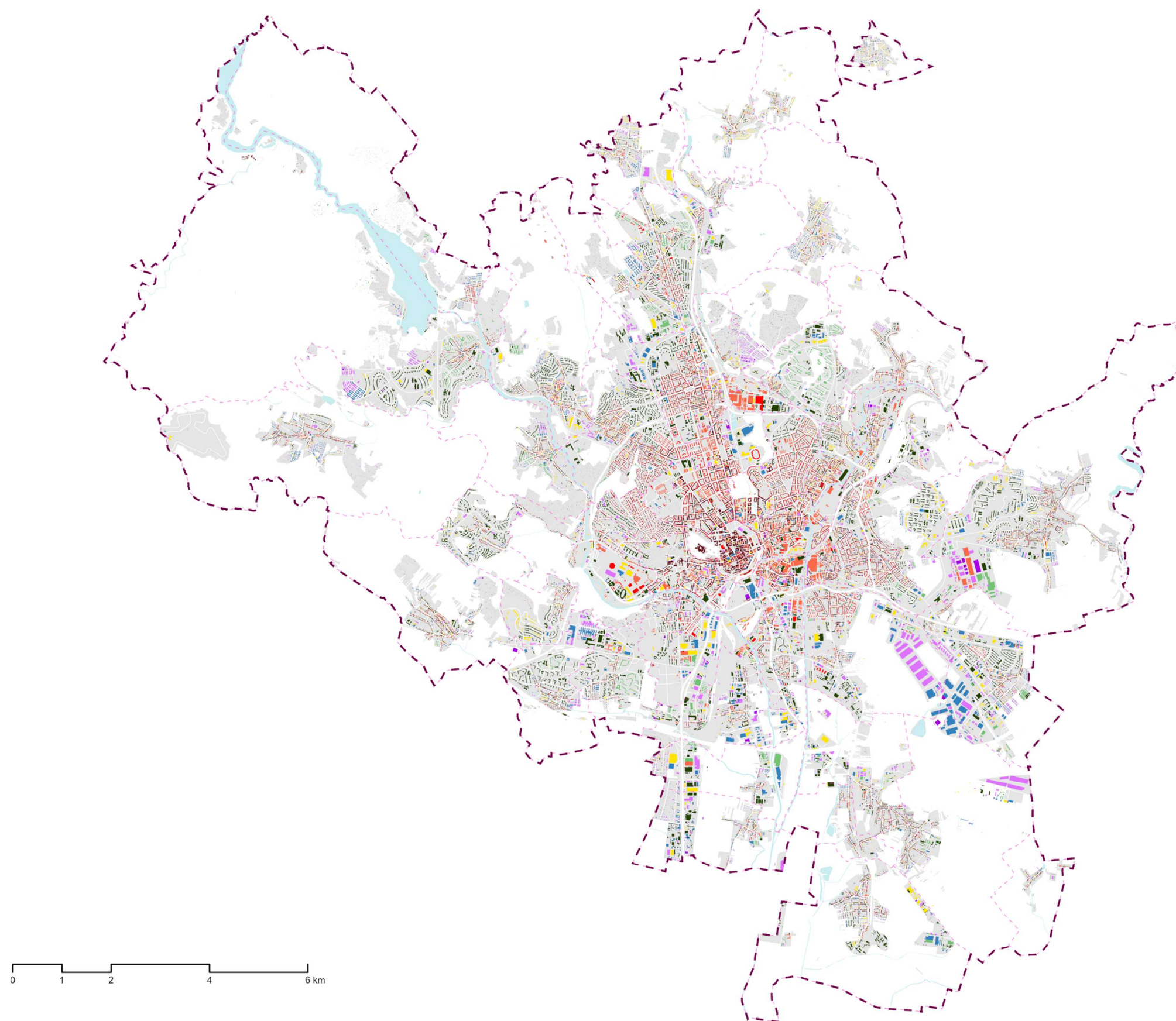


Plán vnitřního města Brna a připojených předměstí, tzv. definitivní (F. Neubauer 1862–1863)

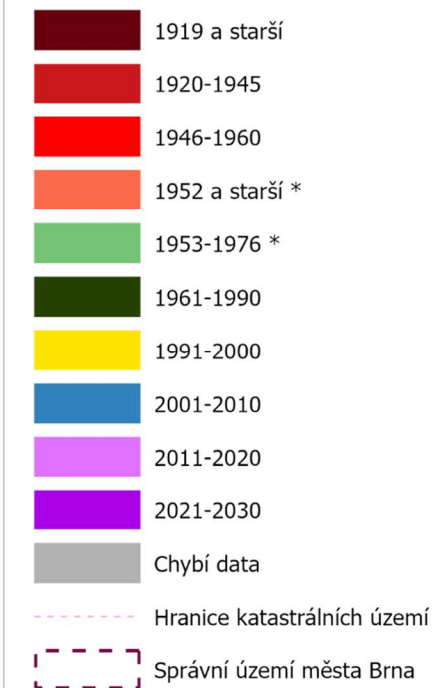
Kromě **vytvoření městského ringu s významnými kulturními a správními budovami** vzniká v tomto období řada důležitých staveb jako byly nemocnice, ústavy pro handicapované, vzdělávací instituce a školy apod.). Ve druhé polovině 19. století začal **rozvoj nových obytných čtvrtí kolem centra města**. Dosavadní zástavba zahrnovala zejména pavlačovou, zemědělskou a dělnickou zástavbu, která byla přelidněná a nevyhovující. Významným **urbanistickým počinem bylo založení pravidelné městské struktury v širším městském okruhu** (Královo Pole, Husovice apod.) na území stále ještě samostatných obcí a měst. Završením velkoměstského charakteru Brna byla **asanace historického jádra** (r. 1896–1916), které plánovala zboření 75 % objektů (tj. 429 domů) ve vnitřním městě, uvolnění pozemků pro novou výstavbu, stanovení uličních čar apod. Díky snaze tento plán řešit koncepčně se nakonec podařilo zabránit plánovanému rozsahu (zbořeno bylo 232 objektů). Regulační plány z období od roku 1901 do 1. světové války dílčím způsobem korigovaly živelnou zástavbu ve městě. Výsledkem je např. zástavba kolem ulice Veverí a Konečného náměstí – Tivoli.

Urbanismus města velkého měřítka přinesl i **nové infrastrukturní a dopravní stavby** (železnice, napřímení toků zejména Svitavy a některých náhonů, zatrubnění toků, vznik elektráren, elektrické dráhy, budování veřejného osvětlení, rozvoj vodovodní sítě atd.).

Schéma 03.01 Vývoj zástavby Brna do roku 2023



Vývoj zástavby

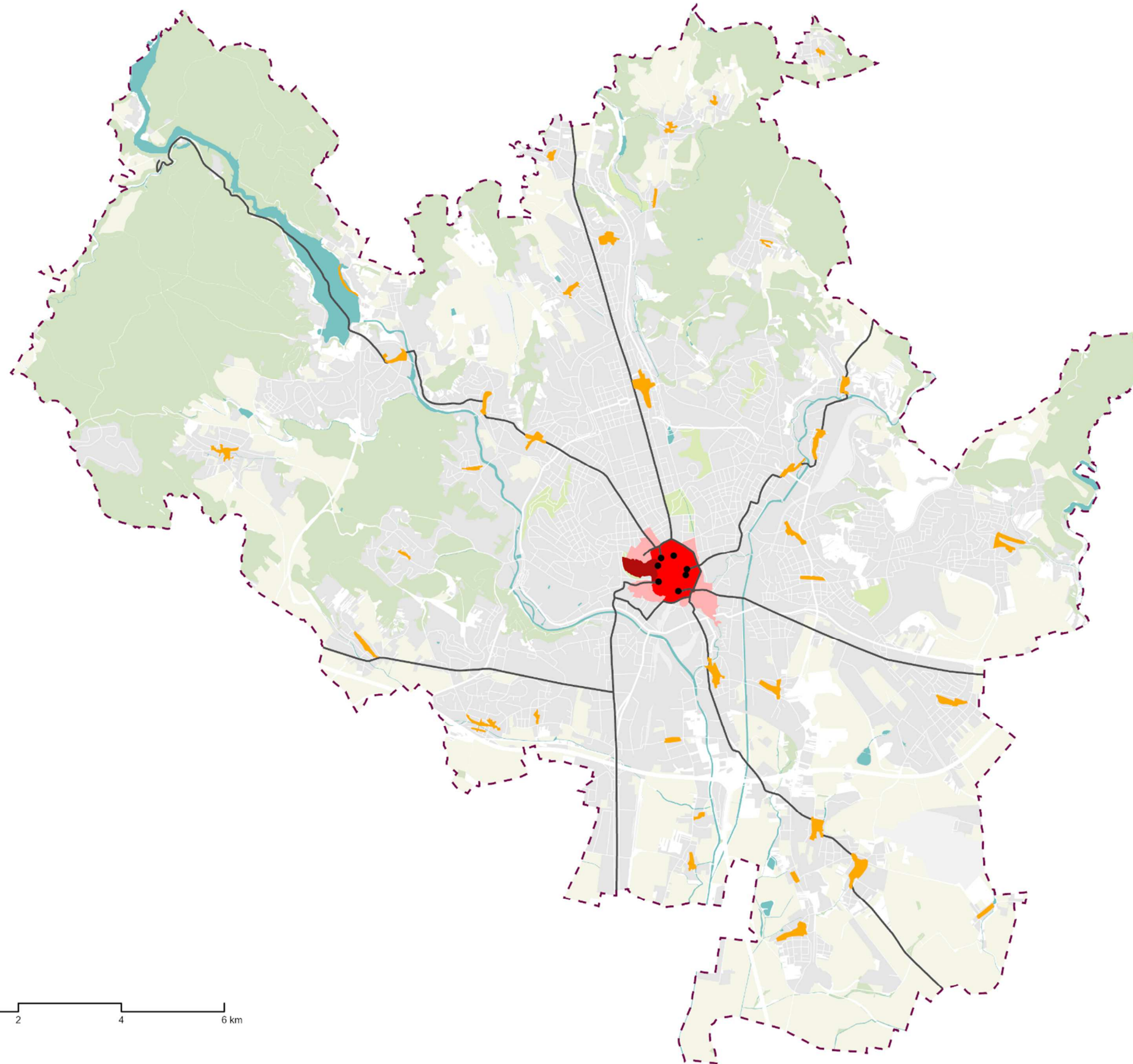


Zdroj: ČSÚ, ČÚZK, KAM

*Jedná se o období, která se překrývají s některými jinými intervaly výstavby. Informace pro tato období vychází ze srovnání historických leteckých snímků, a proto nekoresponduje se statistickými intervaly ze sekundárních zdrojů.

0 1 2 4 6 km

Schéma 03.02 Území města Brna v 1. pol. 19. století

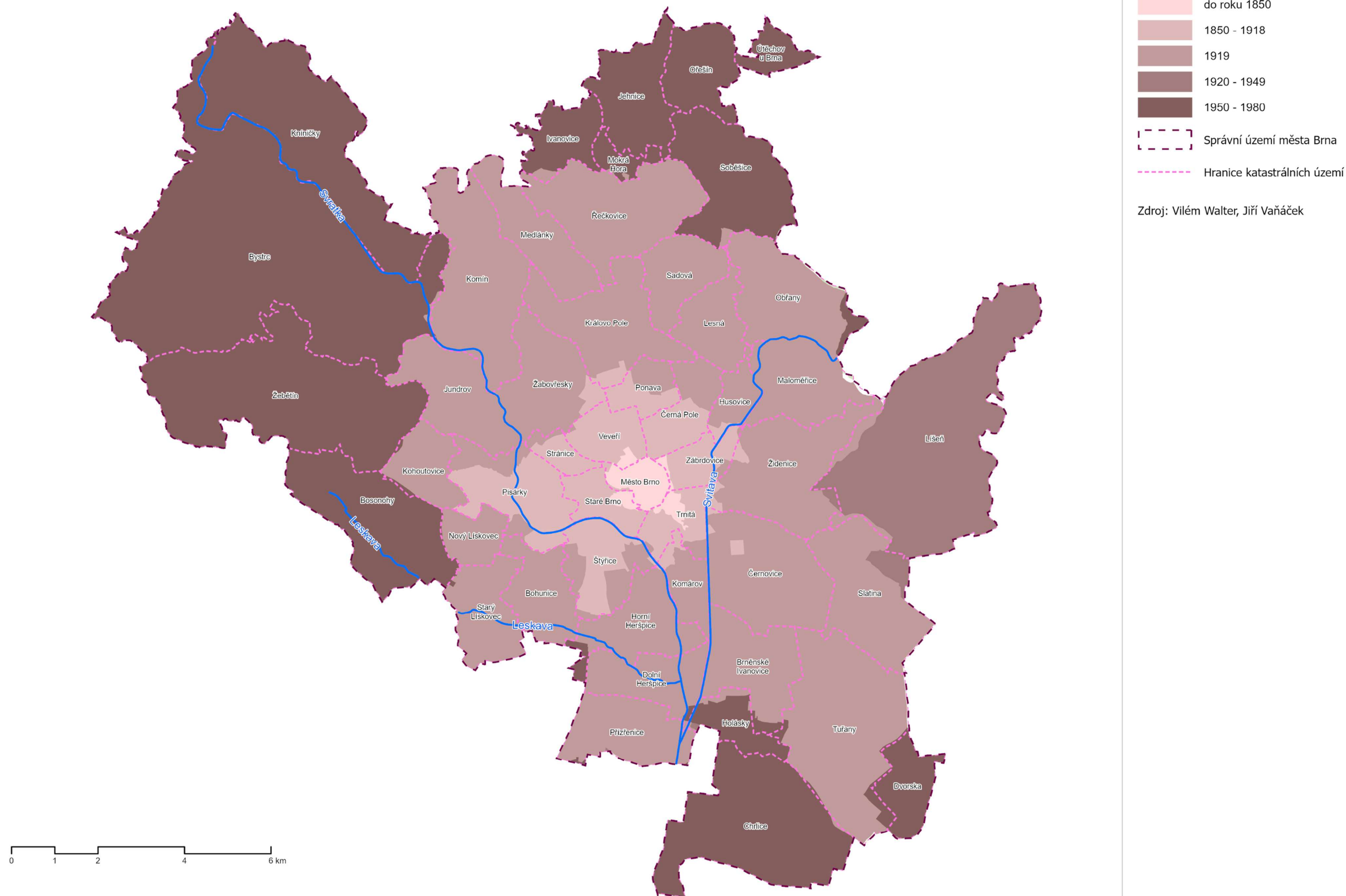


- Středověké městské brány
- Město Brno v pol. 19. století
- Špilberk
- Magistrální předměstí před rokem 1850
- Jádra obcí před rokem 1850
- Významné historické cesty
- - - Správní území města Brna

Zdroj: Vilém Walter, Jiří Vaňáček, KAM

0 1 2 4 6 km

Schéma 03.03 Připojování jednotlivých území k městu Brnu



20. století je možno z hlediska urbanistického vývoje rozdělit zhruba na období počátku století a období 1. republiky (1918–1938) a na období 2. světové války až do roku 1989.

Období devadesátých let je propojeno s vývojem vedoucím až do současnosti.

Období 1. republiky přineslo kromě architektonického rozvoje i rozvoj územního plánování. Připojením dalších obcí a dvou měst (Královo Pole, Husovice) k Brnu bylo zřejmé, že je třeba koncepční přístup k městskému plánování. Od roku 1922 pozice **přednosta pro architekturu a regulaci města (regulační kancelář)** městského stavebního úřadu (arch. Jindřich Kumpošt) přinesla první výsledky. V roce 1924 byla vypsaná soutěž o regulaci vnitřního Brna, další soutěž v r. 1926 na zastavovací plán Brna s okolím. V roce **1928 byl vydán Regulační plán Brna** v měřítku 1 : 20.000, který zahrnoval kromě širšího centra i část Králova Pole, Žabovřesk, oblast výstaviště, oblast Heršpickou a Komárov.

V období 1. republiky v Brně vznikaly moderní a ikonické stavby – **vila Tugendhat, pavilony na výstavišti, kolonie Nový dům**, v Brně realizovala svoje stavby řada významných architektů (českého, moravského, rakouského, německého, maďarského a židovského původu). Navzdory hospodářské krizi i období před 2. světovou válkou přináší další stavební činnost.

V roce **1938** byl aktualizován, pro stejný rozsah území jako v prvním regulačním plánu, **Regulační a zastavovací plán**, který, kromě území pro obytné, smíšené, průmyslové plochy a plochy veřejné zeleně, vymezil i plochy pro asanace (přestavby) a plochy pro novou výstavbu. Schematický **Plán regionální obnovy zemského hlavního města Brna z roku 1947** byl zpřesněn prvním **Směrným plánem města Brna z roku 1952 v měřítku 1 : 10.000**. Tento plán již zahrnoval téměř celé území města Brna a definoval funkční vymezení území.

Redukovaný rozsah území řešil následující plán z roku **1956**, ve kterém již byly mimo jiné vymezeny plochy pro sídliště Lesná. **Směrný plán z roku 1968** pak určil rozsáhlé plochy pro výstavbu brněnských sídlišť, které v následujících dvaceti letech vytvořily prstenec panelových domů okolo širšího centra města a v jeho periferních částech. Modernistická sídliště byla navrhována na základě principů Athénské charty (1933) o dělení funkcí bydlení, práce, rekreace. Důsledky tohoto přístupu jsou stále patrné **přetížením městského dopravního systému** spojujícího zóny bydlení (sídlíště) s dojížděním za prací, vzděláním, službami, volnočasovými aktivitami apod. Kromě dopravních problémů mají sídliště díky volné struktuře a **absenci kvalitního veřejného prostoru** (často chybí centrální náměstí neboli „srdce“ sídliště) i řadu **provozních a sociálních problémů** a díky technologii panelové výstavby i stavebně technická omezení (všechny byty určité velikosti byly shodné dispozice, panelová technologie omezovala možnost dispozičních úprav). **Směrný plán z roku 1982**, který byl předchůdcem stále platného ÚP, pokračoval ve vymezení rozsáhlých ploch pro

výstavbu obytných lokalit (Bosonohy, Bohunice, Kamechy, Líšeň, Sadová) a zároveň ponechával rozsáhlá území těžkého průmyslu uvnitř města a v těsném sousedství obytných lokalit (Posvitavská zóna, oblast Červený mlýn, Komárov apod).

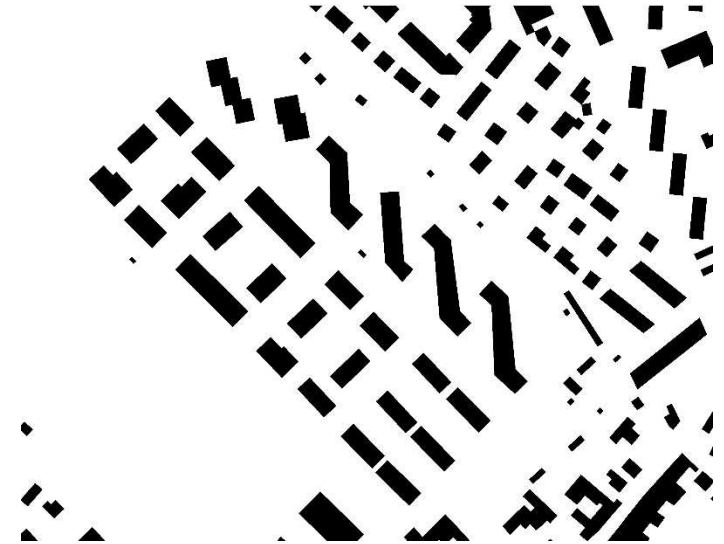
Období po roce 1989 znamenalo ukončení období panelové výstavby (sídlíště Kamenný vrch zůstalo nedokončené). V Brně i v přiléhající metropolitní oblasti, vznikala výstavba nových obytných území (tzv. satelitů), které byly charakteristické nízkou hustotou zástavby, absencí občanské vybavenosti a často nefunkční vazbou na okolní zástavbu.

V roce **1994** byl vydán nový **Územní plán města Brna**, s plánovaným horizontem platnosti asi 15 let. Návrh ÚP vnesl do územního plánování princip **posuzování intenzity zástavby** pomocí indexu podlažních ploch (IPP) a princip „**směrnosti**“, tj. definoval závazné části a ty, které bylo možné flexibilně upravovat. Legislativní vývoj v oblasti územního plánování v době platnosti ÚP tento princip výrazně proměnil v neprospěch flexibility plánu.

Obrazová schémata vybraných urbanistických struktur/území **realizovaných po roce 1990** zachycují **ortofoto** zobrazení výřezu území a **schwarzplan**, který ilustruje charakter zástavby, měřítko veřejného prostoru a měřítko zástavby.

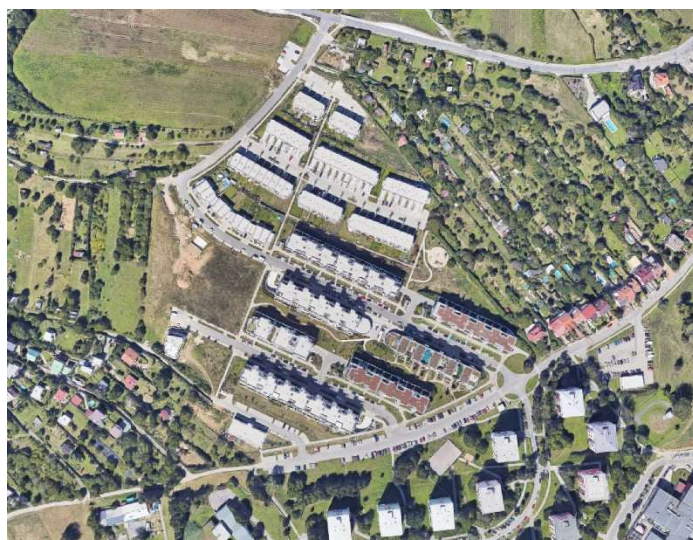
Na příkladu lokality Kamechy, Nové Medláanky a Panorama v Bystrci je zajímavé srovnání schwarzplánů zástavby, která má osy páteřních uličních prostorů vedeny ve směru jihovýchod – severozápad. Tato orientace (popř. kolmé ulice na základní osnovu) umožňuje optimální expozici oslunění navrhovaných bytových jednotek. Všechny uvedené příklady navíc reagují na sklonitý terén v lokalitě.

Kancelářské a provozy výroby a služeb reprezentují dva příklady – Spielberk Office Centre na Holandské ulici a centrum Ponávka při ulici Masná a Škrobárenská.

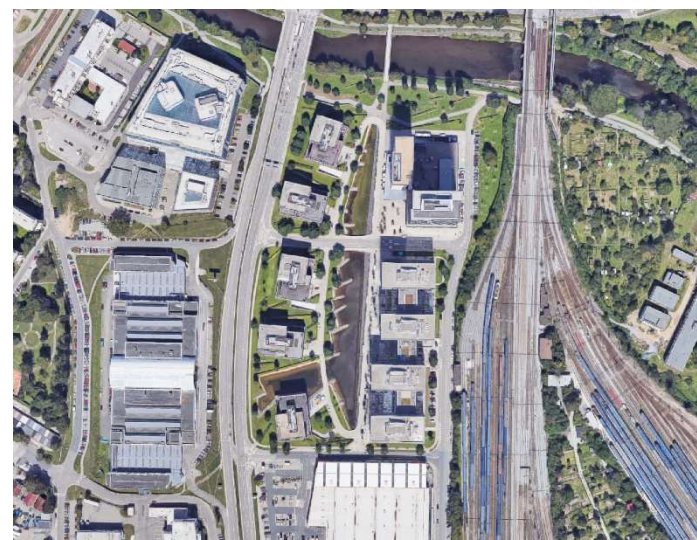


Lokalita Kamechy v Bystrci (a Žebětíně) představuje typ obytné hybridní struktury. Kompaktní zástavba na podzemní podnoží (pod celým blokem) vytváří polouzavřené a kombinované poloveřejné prostory s vegetací na střeše. Výsledná podoba lokality není optimální z hlediska rozmístění veřejné vybavenosti, obchodu a služeb. Projekt dopravní obsluhy prodlouženou tramvajovou linkou má vydáno územní rozhodnutí a její realizace se předpokládá od roku 2025.

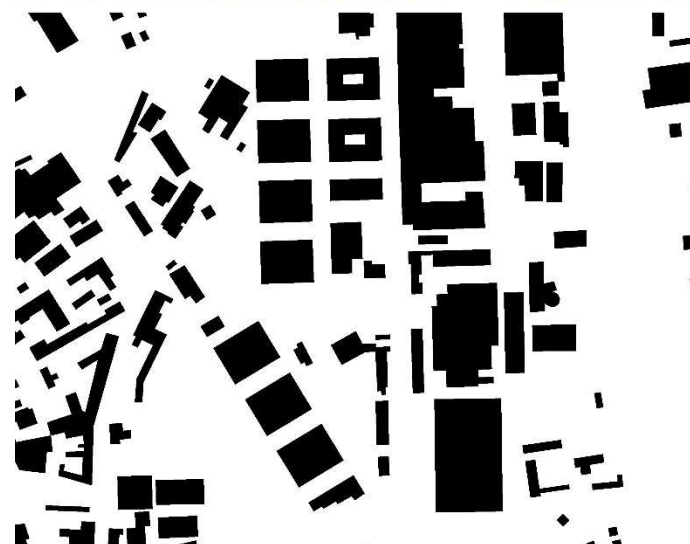
Lokalita Nové Medláanky na hranici s Řečkovicemi vznikla v období 2005–2009. Obytná zástavba o 1100 bytových jednotkách zahrnuje převážně čtyř až šestipodlažní bytové domy. Velkorysé dimenze obslužných komunikací na ulicích K Babě a V Újezdech předznamenávají další rozvoj v území. Plánovaná zástavba v bezprostředním sousedství obydlého území je konfrontována s nesouhlasem obyvatel, městské části a dalších zájmových skupin.



Lokalita Panorama v Bystrci (2011–2017) je obytná struktura tvořená převážně čtyřpodlažními bytovými domy s 342 bytovými jednotkami a 60 řadovými rodinnými domy. V lokalitě jsou použity principy modrozelené infrastruktury i ve veřejném prostoru, část střech je řešena s extenzivní zelenou skladbou. Byty disponují prostornými lodžiami a terasami, rodinné domy mají předzahrádky a malé městské zahrádky za domem. Lokalita je doplněna dětským hřištěm a „přátelským“ veřejným prostorem se stromy. Celá lokalita profituje z blízkosti Brněnské přehrady a vazby na přírodní zázemí města.



Lokalita Spielberg Office při ulici Holandská je kancelářské centrum o celkové výměře užitkových ploch 90 000 m², které zahrnuje různé typy kancelářských budov a hotel. Budovy jsou jak malého měřítka tzv. „vily“ – čtyřpodlažní objekty podél centrálního náměstí s vodní hladinou a parkovými úpravami, „chytré budovy“ – propojený komplex 4 osmipodlažních objektů, 2 věžové domy s vysokým standardem (hlavní věž má dvacet podlaží). Kladem kancelářského komplexu je vysoká kvalita architektonicko-technického řešení budov a veřejného prostoru s prvky modrozelené infrastruktury a ekologickými řešeními. Nevýhodou je stále chybějící napojení poměrně frekventovaného komplexu na městskou hromadnou (zejména tramvajovou) dopravu, lepší (více směrné) napojení na cyklostezky a vazba na obytné území. Mimo provozní hodiny kancelářů a otevírací dobu sousedního hobby marketu je území bez života. Komplex je navíc sevřený šestipruhovou komunikací na Heršpické ulici a rozlehlým železničním kolejištěm při ulici Pražákova. Na schwarzplanu jsou zobrazeny i rozsáhlé stavby na západní straně Heršpické – komplex Městského soudu a bývalý objekt tiskárny.



Park Ponávka při ulici Masná a Škrobárenská s kapacitou 130.000 m² pronajímatelných ploch je poměrně rozsáhlé přestavbové území zahrnující území původních továren – škrobárny, jatek, Masné burzy apod. Vysoký standard budov je podpořen revitalizací toku Ponávky, který územím protéká, a parkovými úpravami. Areál nabízí administrativní, komerční a menší výrobní objekty. Nedostatek bydlení a poptávka uživatelů vedla k projektu DOMEQ s nabídkou malometrážního bydlení a ubytování.

03.02 Prostorové uspořádání

03.02.01 Struktura zástavby

Urbánní struktura je jednou ze základních charakteristik uspořádání města. **Struktura je spoluvytvářena městskou krajinou a zástavbou s veřejnými prostranstvími. Podoba struktury města je formována kulturně historickým vývojem, přírodními podmínkami, sociálně ekonomickými souvislostmi, urbanismem a architekturou.** Pro strukturu je charakteristické její uspořádání, míra pravidelnosti, souhrn vzájemných vztahů, měřítko, hustota, účelnost. Uspořádání celku dává smysl jeho částem.

Urbánní struktura je popsána prostřednictvím vymezení veřejného a neveřejného prostoru, vztahem zástavby k uliční a stavební čáře, měřítkem prostoru a staveb, hustotou zástavby a její typologií.

Strukturu v jejím půdorysném průmětu charakterizuje **schwarzplan**, ze kterého je kromě vlastního **uspořádání** a **kompozice** patrné **měřítka** zástavby (viz Schéma 03.04). Prostorový aspekt struktury, tj. reliéf městské krajiny společně s výškou a charakterem zástavby, vytváří obraz města a jeho jednotlivých částí.

Popis města prostřednictvím urbánních struktur umožňuje sledování fungování a růstu města např. prostřednictvím hustoty osídlení, charakteru veřejných prostranství, funkčního využití, typické výšky zástavby, stáří objektů v jednotlivých strukturách atp.

Vývoj struktur města Brna

Pro určitá období ve vývoji města lze vysledovat/určit charakteristický druh zástavby (viz Schéma 03.05).

Kompaktní struktura

Příkladem historicky (přibližně od 13. století) determinované struktury je historické jádro města, tzn. území uvnitř původního hradebního okruhu. Pro tuto oblast je charakteristická **kompaktní rostlá struktura**.

V historickém jádru města rostlá struktura, kopírující původní trasy cest a náměstí; v různých etapách historického vývoje byly pozemky různě zcelovány a přeparcelovány, poslední velkou změnou tohoto typu byla tzv. velká asanace (1896–1916). Struktura je kromě nepravidelné parcelace charakteristická také **intenzivně zastavěnými dvory**, často propojenými průchody a pasážemi, vnitrobloky jsou bez vegetace. Objekty jsou zastřešeny převážně sklonitými střechami, mnohdy s vikýři, arkýři apod. Střešní krajina sklonitých střech vytváří specifické prostorové uspořádání zobrazitelné při ortofoto znázornění,

popř. při pozorování z nadhledu (radniční a kostelní věže, pohledy z vysokých budov a vyhlídkových bodů apod.).

Hodnoty urbanistické struktury historického jádra jsou regulovány prostřednictvím regulativů Regulačního plánu MPR, které má také stanoveno ochranné pásmo s podmínkami pro posuzování záměrů na tomto území.

Na městské historické jádro navazuje zástavba (nově) založených území (s výjimkou jižní části), které mají charakter **kompaktní blokové struktury**. Od poloviny 19. století v souvislosti se vznikem regulačních a zastavovacích plánů byla obvykle do území vnesena pravidelná/přehledná osnova uliční mřížky včetně kvalitních veřejných prostranství – např. náměstí a parků. Rostlá struktura s původní nepravidelnou parcelací byla z velké části nahrazena komponovanou zástavbou s velkým podílem geometricky uspořádaných bloků.

V tzv. širším centru města je u stabilizované zástavby převažující kompaktní bloková zástavba, parcelace častěji vychází z komponovaného záměru nebo ze zjednodušené historické parcelace (scelování parcel apod.). Dvorní bloky jsou zpravidla volné, popř. s vestavěnými dvorními křídly. Střešní krajina je kombinovaná; zpravidla u zástavby z období do r. 1930 se sklonitými střechami, u zástavby modernistické často s plochými nebo kombinovanými střechami. Uvnitř dvorů je převážně vegetace na rostlém terénu. Za kompaktní zástavbu lze považovat i kombinaci polouzavřených bloků, otevřených bloků nebo řad budov. Uliční fasáda objektů tvořících blok zpravidla leží na uliční čáře nebo je odstoupena a vytváří např. souvislý pás předzahrádek. Kompaktní struktura je charakteristická pro území s převažující funkcí bydlení, občanské vybavenosti a pro smíšené plochy. Pokud je v území zastoupeno bydlení, tak převažuje využití vnitrobloků pro pobyt s vysokým podílem vegetace.

Rezidenční struktura

Souběžně s pásem kompaktního městského osídlení se rozšiřovala i zástavba nového typu individuálního bydlení – městských vil a rodinných domů, které pak vedly ke vzniku **rezidenční struktury zahradních měst** (samostatně stojící vily, domy, dvojdomy apod.) a **rezidenční struktury ulicové**, tvořené zejména řadovými rodinnými domy. Příkladem zahradního města je zejména Masarykova čtvrť a Černá Pole, struktury samostatně stojících i řadových domů jsou reprezentovány zejména zástavbou z konce 19. století v Novém Lískovci, Nových Heršpicích, Nových Černovicích, která zejména v Novém Lískovci sloužila úředníkům a zaměstnancům v rychle se rozvíjejících průmyslových odvětvích.

Pro typ zahradního města je charakteristická zástavba samostatně stojícími domky nebo vilami, popř. dvojdomky nebo krátkými řadami domů v soukromých zahradách. Nízkopodlažní rezidenční charakter může zahrnovat i bytové domy menšího měřítka, případně vybavenost. Uliční čára je tvořena zpravidla oplocením (objekty jsou obvykle obklopeny zahradou ze všech stran).

Pro struktury s řadovými, atriovými nebo terasovými domy je charakteristické, že stavební čára je většinou odsazena od uliční čáry o pás předzahrádek. Zahrady za domy jsou soukromé; otevřené nebo uzavřené vnitrobloky jsou tvořeny oplocenými soukromými zahradami. Parcelace je zpravidla pravidelná (dle komponovaného zastavovacího plánu). Pro tento typ zástavby je charakteristická většinou vyšší intenzita využití území než u zahradního města.

Od počátku devadesátých let 20. století se na území Brna, zejména v okrajových městských částech, realizuje specifický typ zahradního města, respektive ulicové zástavby, často zahrnované pod označení „satelitní zástavba“; v některých lokalitách rodinné domy nejsou přístupné z veřejných uličních prostorů, ale ze soukromých cest s bránami a závory, např. lokalita v Ivanovicích mezi ulicemi Hatě a Černohorská.

Na rozdíl od historického jádra a intenzivně zastavěných přilehlých území mají historická centra obcí postupně připojovaných k Brnu menší měřítko zástavby vycházející z typologie venkovských stavení. Kdysi převážně zemědělské obce měly a mnohdy i stále mají (alespoň jejich části) strukturu, kterou označujeme jako **rezidenční vesnická**. Pro struktury vesnické zástavby je typické uspořádání původních zejména zemědělských stavení s dvorem a hospodářskou stavbou / stodolou v zahradě. Centrálním prostorem vesnice pak zpravidla byla návěs.

Vesnickou rezidenční nízkopodlažní strukturu lze vysledovat na územích původně samostatných obcí připojených k Brnu, např. Komín, Bystrc, Starý Lískovec, Dolní a Horní Heršpice, Přížrenice, Holásky, Tuřany, Černovice, Maloměřice, Obřany, Medlánky, Řečkovice nebo Ivanovice. **V řadě případů při výstavbě sídlišť na obvodu města došlo k nevratnému narušení jak zastavěného území obcí, tak k přerušení důležitých komunikačních vazeb v území** (Bohunice, Nový a Starý Lískovec, Kohoutovice, Bystrc apod.).

Speciální místo mezi rezidenční rostlou převážně ulicovou zástavbou mají tzv. **dělnické kolonie**, např. Kamenná kolonie, Pod Stránskou skálou, Olší, Myslínova, Slatinka, Divišova čtvrť a Písečnick, pro které je charakteristické drobné měřítko a téměř pitoreskní charakter prostorové struktury.

Volná struktura

Významný plošný podíl mezi urbánními strukturami Brna má struktura volná. Volná struktura je reprezentována zejména modernistickými sídlišti, která vznikala ve druhé polovině 20. století – např. Lesná, Juliánov, Líšeň, Vinohrady, Bystrc, Kohoutovice, Žabovřesky, Nový a Starý Lískovec, Bohunice, Řečkovice a Medlánky; a také dostavbami území/proluk zástavby, např. podél ulice Hradecké na Mendlově náměstí a na Staré osadě. Volná struktura zahrnuje i solitérní objekty v pásu tzv. městského „ringu“, tj. na místě uvolněném po bourání původního hradebního okruhu (v jeho západní části).

Volná struktura je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (např. měřítko bytových nízkopodlažních domů bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy, obchodní nebo společenská centra v sídlišti apod.). Volnou strukturou může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova, a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu okolní zástavby. Veřejná prostranství v této struktuře jsou veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Velmi často se jedná o převážně monofunkční plochy určené k bydlení s doplňkovou občanskou vybaveností. V případě obytných sídlišť je častá absence dalších funkcí.

V případě volné zástavby s převahou jiných funkcí než bydlení, je měřítko budov různorodé, zpravidla odpovídá typologii objektu a způsobu jeho využití (výroba, sport, kultura, obchod, správa).

Budovy zpravidla podporují a hierarchizují veřejná prostranství, avšak tvar veřejných prostranství není objekty jasně vymezen. Náměstí ve volné struktuře se mnohdy vyskytuje pouze v názvu prostranství, ale ve skutečnosti se nejedná o náměstí jako takové, tedy volné prostranství ohraničené souvislými řadami budov (případně s aktivním parterem), větším společenským významem a větší koncentrací občanské vybavenosti (zejména obchodu a služeb).

Areálová struktura

Areálová zástavba je z hlediska historického vývoje velmi různorodá. Prvními areály v kontextu historického vývoje města byly zejména kláštery. Jejich lokace a následný rozvoj nebo zánik se odehrával nejenom v historickém jádru, ale i na území bývalých předměstí a poutních míst. Jejich postavení (nepřímo tedy i financování a správa) bylo spojeno se společensko-politickým a kulturním uspořádáním společnosti (stěhování národů, národní a náboženské menšiny ve městě, doba pobělohorská, rušení klášterů a toleranční patent vydané Josefem II. apod.).

Tato urbánní struktura zahrnuje i původní industriální areály v širším centru (Posvitavská průmyslová zóna, Staré Brno), které se dynamicky rozvíjely od poloviny 19. století, tak současné skladovací a výrobní areály na jihu města.

Kromě produkčních areálů jsou pro strukturu charakteristické i areály občanské a komerční vybavenosti, jako např. výstaviště, nemocnice, školy, kláštery či velká sportoviště a obchodní centra.

Areál může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

V případě výrobních, vojenských, vězeňských nebo některých školských a nemocničních areálů se zpravidla jedná o oplocené areály, v případě obchodních a zábavních center, popř. polyfunkčních center zdravotních středisek, objektů pošt apod. jsou areály bez oplocení.

Stavebně omezená struktura je charakteristická pro území, která jsou hodnotná zejména z hlediska kvality přírodního prostředí.

Pro účel analytického hodnocení území města je samostatně vymezena struktura **ploch garáží a garážových dvorů a liniové struktury**.

Struktura garáží a garážové dvory

Plochy tvořící **strukturu garáží** jsou dvojího typu. Jednak se jedná o území s existujícími soubory samostatných/řadových garáží, jednak jsou to plochy s objekty garážových dvorů a domů. Zejména **plochy s řadami jednotlivých garáží** neodpovídají soudobým požadavkům na uspořádání městského prostoru / městské krajiny. Jejich periferní charakter a extenzivní využívání degraduje rozsáhlé plochy uvnitř zastavěného území. **Plochy s vícepodlažními garážemi** dosahují efektivnější míry využití území, nicméně mnohdy znehodnocují přiléhající veřejný prostor absencí kvalitního řešení parteru (chybí aktivní pater). Velké plochy střech, přiléhajících zpevněných ploch a obslužných komunikací vyžadují dosud chybějící „modrozelená opatření“, aby se zmírnily důsledky monofunkčního řešení dopravy v klidu (tepelné ostrovy, střechní krajina bez zeleně, pohled na střechy z okolních obytných objektů apod.).

Liniová struktura

Liniové struktury zahrnují **lineární území**, na kterém se nacházejí **dopravní a inženýrské stavby**. Charakter území s významnou liniovou stavbou zpravidla neumožňuje logicky tyto plochy přiřadit k sousedící lokalitě. Překonání této linie pro chodce, cyklisty a mnohdy i pro automobilovou dopravu a VHD je obtížné nebo nemožné. Podchody a nadchody zpravidla nepatří mezi městotvorné způsoby řešení prostupnosti území. Křížení významných dopravních staveb bývá často mimoúrovňové. V případě dopravních a infrastrukturních staveb (zejména komunikace a železnice a nádraží) jsou to výrazné bariéry, které brání prostupnosti území a městotvorným aktivitám v navazujících územích. Mezi liniové struktury lze zařadit i **linie vodotečí**. V případě řek existuje také bariérový efekt, ale vlastní vodoteč je významným městotvorným prvkem. Podél toků jsou zpravidla na obou březích vedeny pěší trasy a cyklostezky. Území se zatrubněnými vodotečemi, nebo jejich částmi, směřují postupně obnově otevřených vodních toků, které se podílejí na tvorbě kvalitního veřejného prostoru ve městě.

Převážně nezastavěná otevřená struktura

Převážně nezastavěná otevřená struktura v městské krajině zahrnuje samostatné plochy zeleně s významem a rozměrem podstatným pro město. Jedná se o plochy, které vytvářejí základ systému sídelní zeleně ve městě. Jsou to zejména významné městské parky a zeleně sídelních souborů.

Převážně nezastavěná uzavřená struktura

Převážně nezastavěná uzavřená struktura v městské krajině zahrnuje plochy hřbitovů, botanických zahrad, arboreta apod. Jedná se o území, které není volně přístupné sedm dní v týdnu a dvacet čtyři hodin denně, avšak charakter území odpovídá otevřené struktuře.

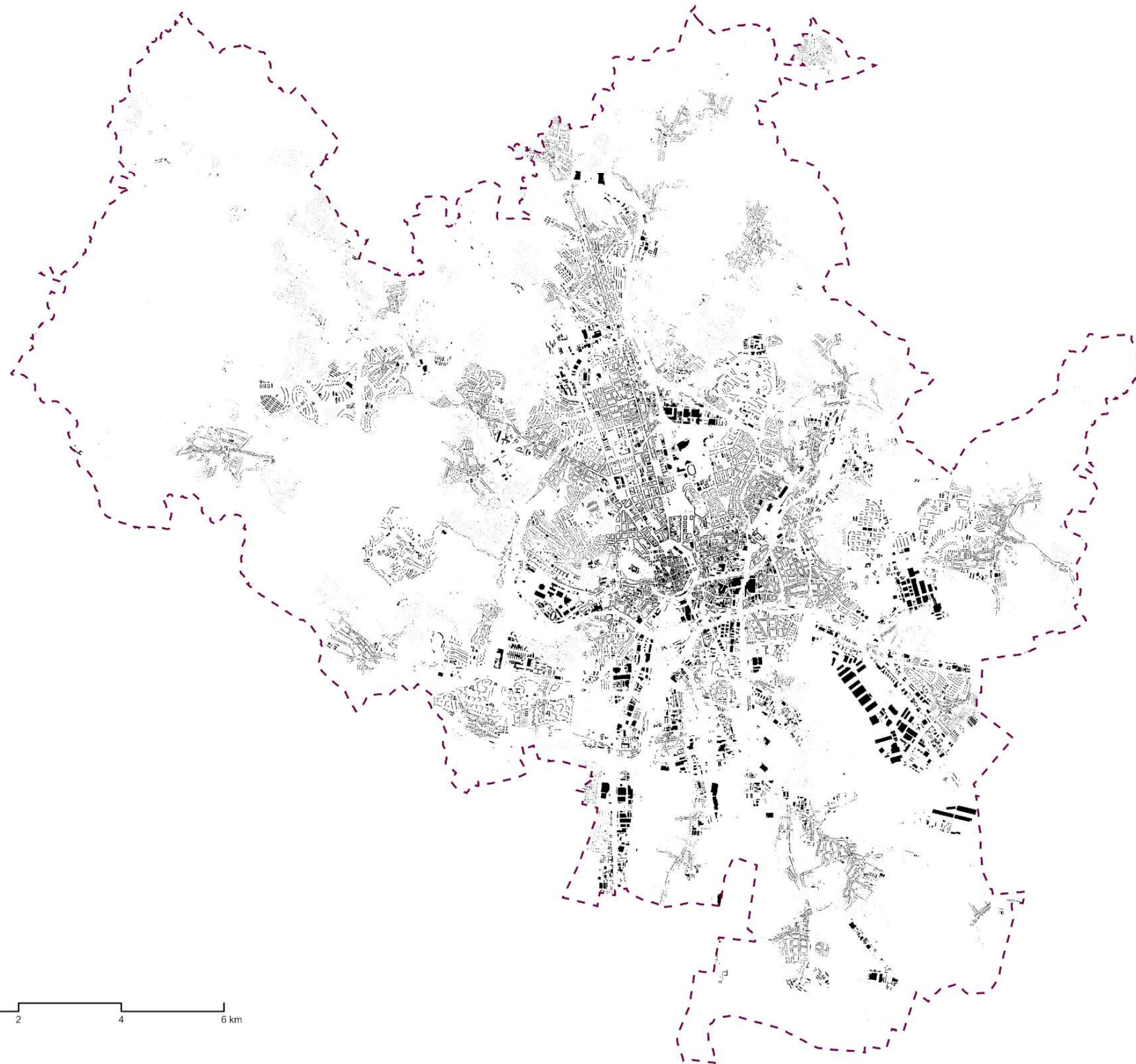
*Obrazová schémata urbanistických struktur zachycují ortofoto zobrazení výřezu území, dále **schwarzplan**, který ilustruje charakter zástavby, měřítko veřejného prostoru a měřítko zástavby a **axonometrický nadhled**, který díky zobrazení měřítko fasád vypovídá o podlažnosti a vertikálním uspořádání zástavby v území.*



Centrum města. Oblast tří hlavních náměstí: nám. Svobody, Dominikánské nám. a Zelný trh. S výjimkou Kapucínských zahrad v dolní části výřezu je jádro města tvořeno hustě zastavěnými bloky s nepravidelnou parcelací a minimem zelených vnitrobloků.

Kompaktní zástavba při ulici Francouzská zobrazuje území kompaktní zástavby, funkčně promísené, nesoucí stopy původních výrobních areálů a činžovních domů s dvorními křídly (a pavlačemi). Území je díky dlouhodobě plánované přestavbě a vedení tzv. brněnské třídy rozvojově zablokováno.

Schéma 03.04 Schwarzplan



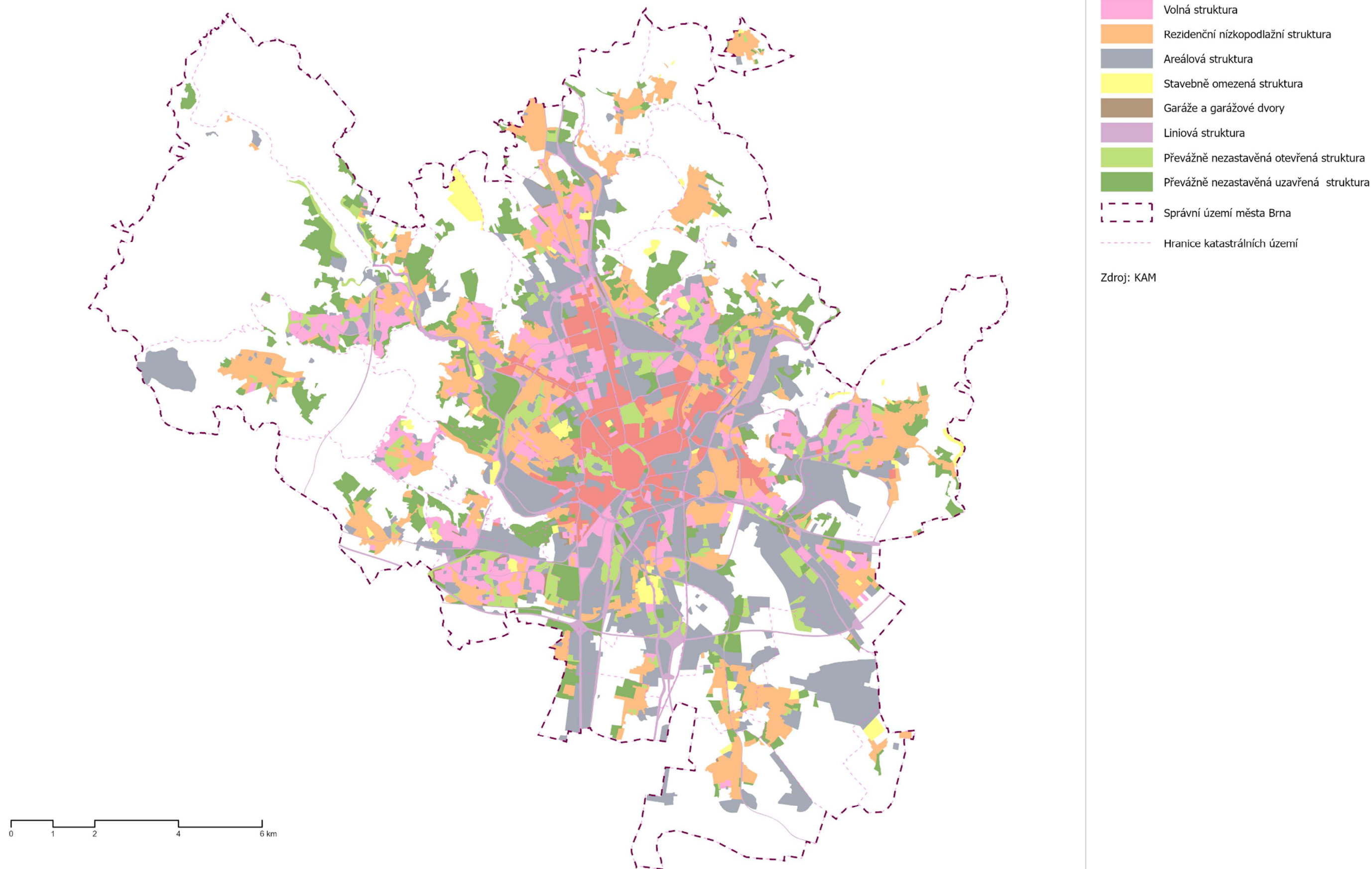
■ Stavební objekty

▬ Správní území města Brna

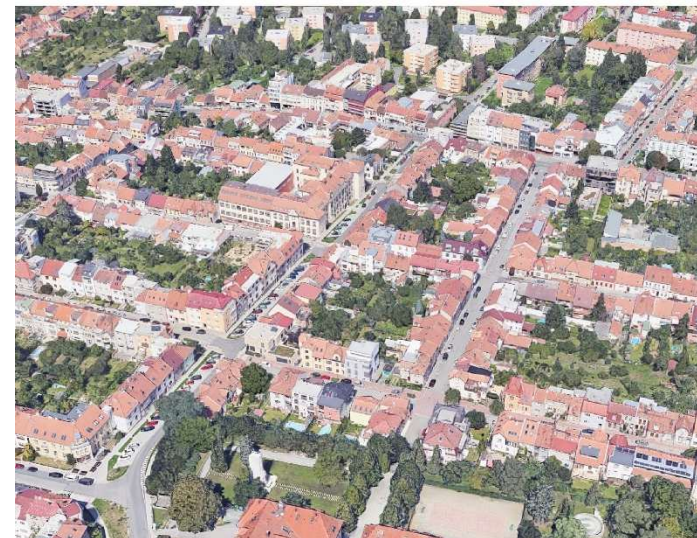
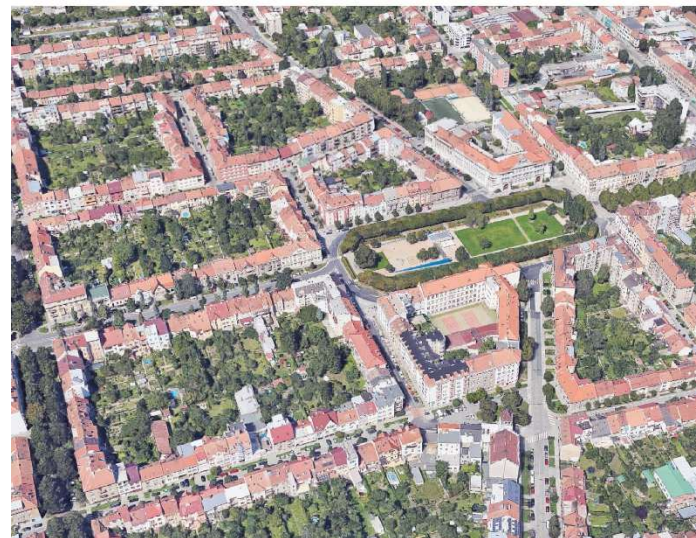
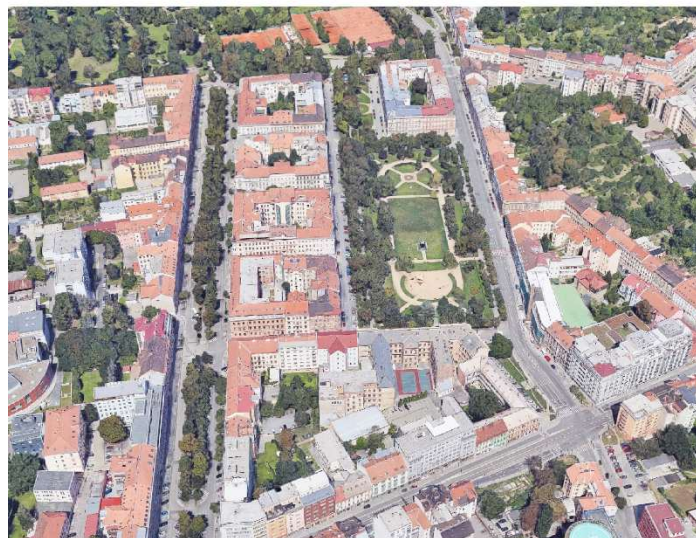
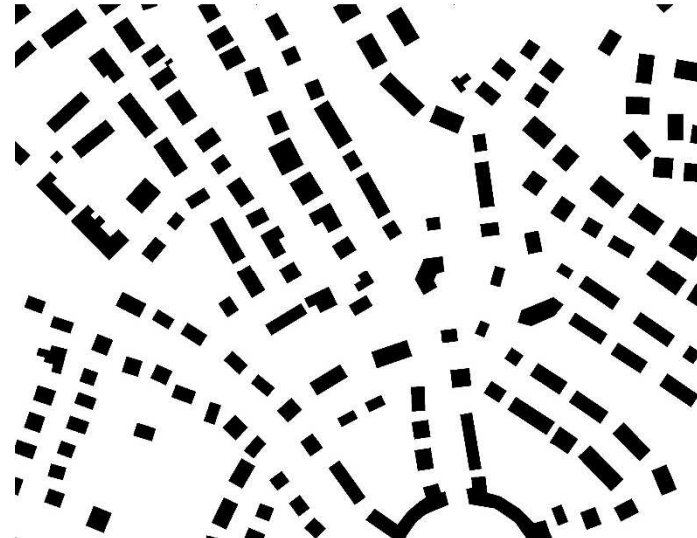
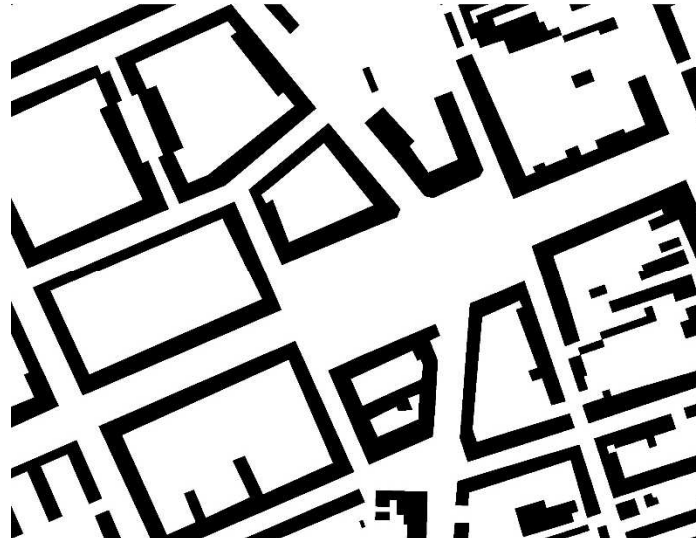
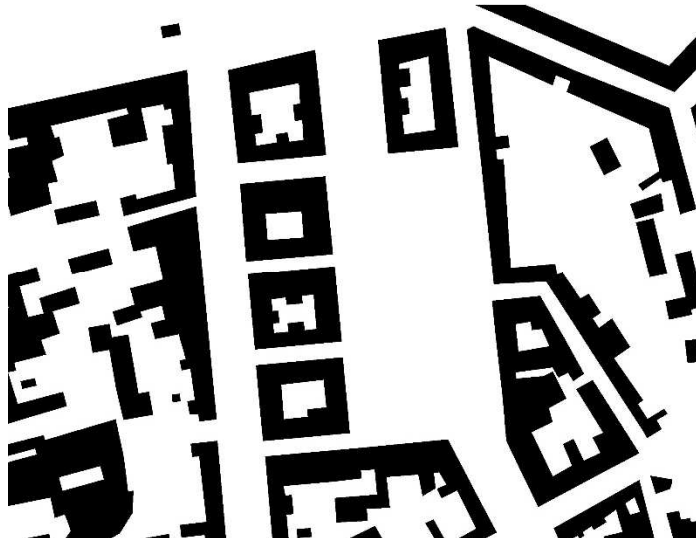
Zdroj: MMB OMI

0 1 2 4 6 km

Schéma 03.05 Struktury zástavby



0 1 2 4 6 km

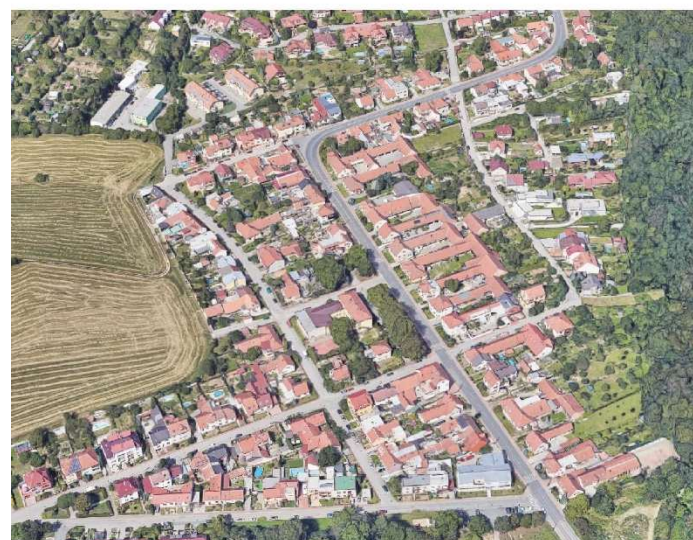
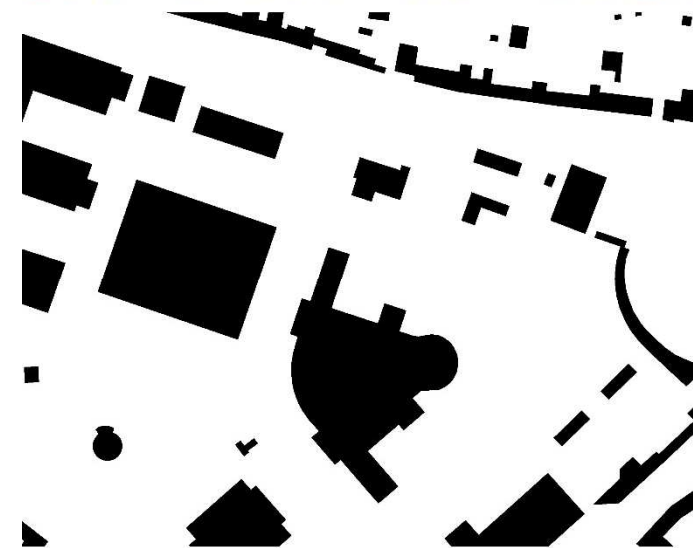
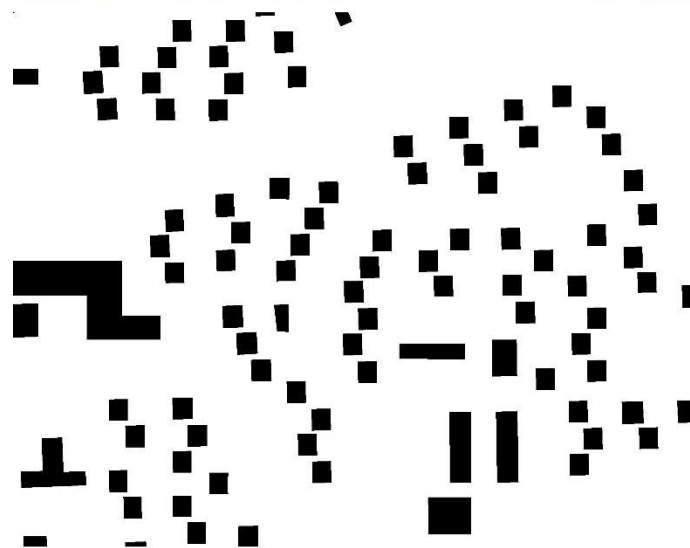
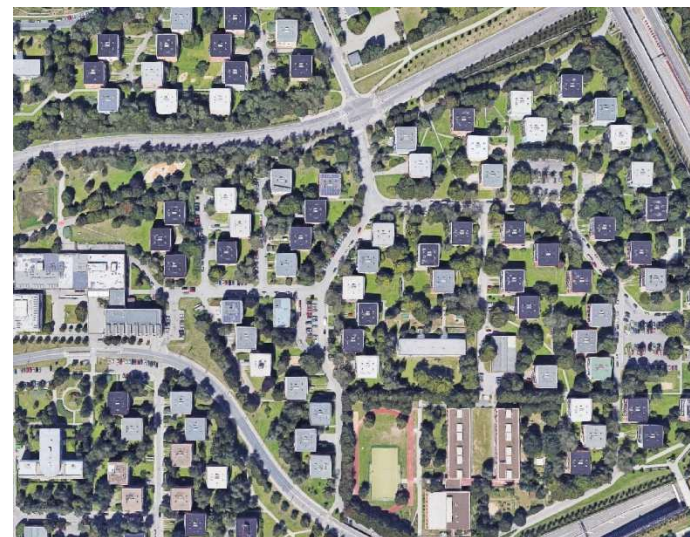


Pohled na komponovanou kompaktní blokovou zástavbu v širším centru města. Oblast v okolí brněnského bulváru na tř. kapitána Jaroše a parku na náměstí 28. října. Zatímco blok v popředí (sousedící s městským ringem na Kolišti) ještě přebírá částečně původní parcelaci, čtvercové bloky podél parku jsou již zcela pravidelné.

Kompaktní bloková zástavba kolem Slovanského náměstí v Králově Poli. Pravidelná ortogonální osnova uličních bloků je kompozičně doplněna souměrnými diagonálami a přináší dynamický prvek směrem k náměstí. V širším okolí zástavba přechází do menšího rezidenčního měřítka. Zástavba je příkladem komponovaného urban. celku realizovaného dle regul. plánu.

Struktura rezidenční nízkopodlažní zástavby zahradního města Masarykova čtvrt – zejména ze schwarzplanu je zřetelné, že se jedná převážně o samostatně stojící domy, popř. dvojdomy v zahradách, které vytvářejí soukromé, převážně jednotlivě oplocené soubory zahrad ve vnitroblocích.

Struktura rezidenční nízkopodlažní ulicové zástavby je reprezentovaná zástavbou v Žabovřeskách, například jižně od ulice Minská. Tato ulice, na rozdíl od ostatních, má charakter městské třídy (s tramvají) a vyšší podlažnost. Zobrazená rezidenční zástavba je obdobou kompaktní zástavby, ale s menším měřítkem (výškou domů).

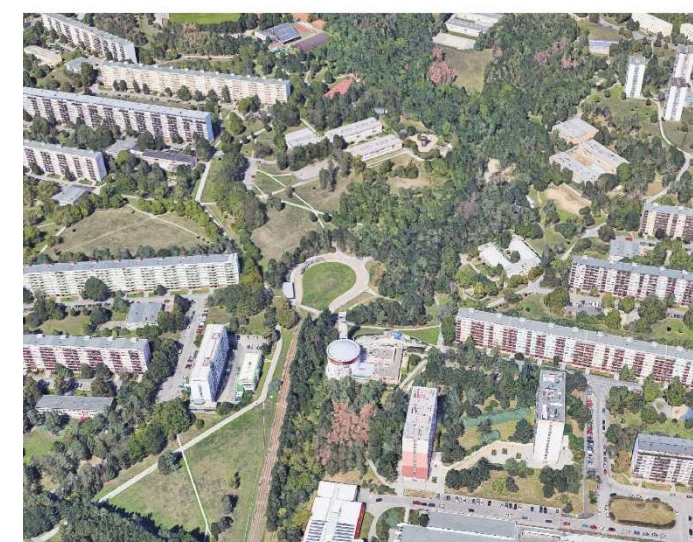
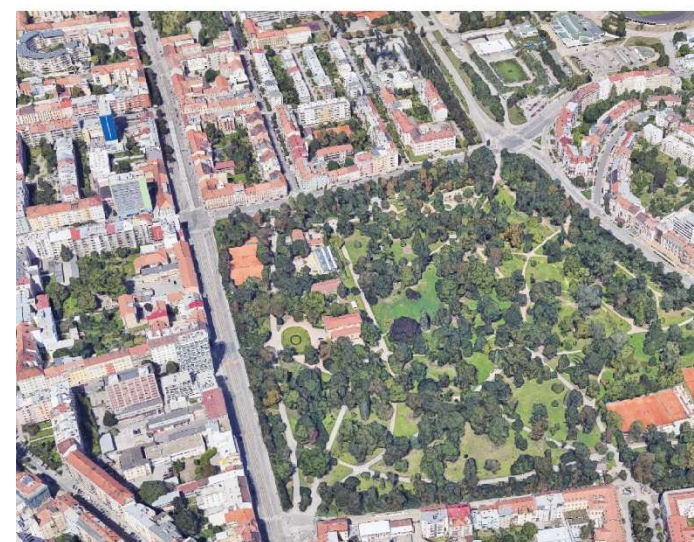
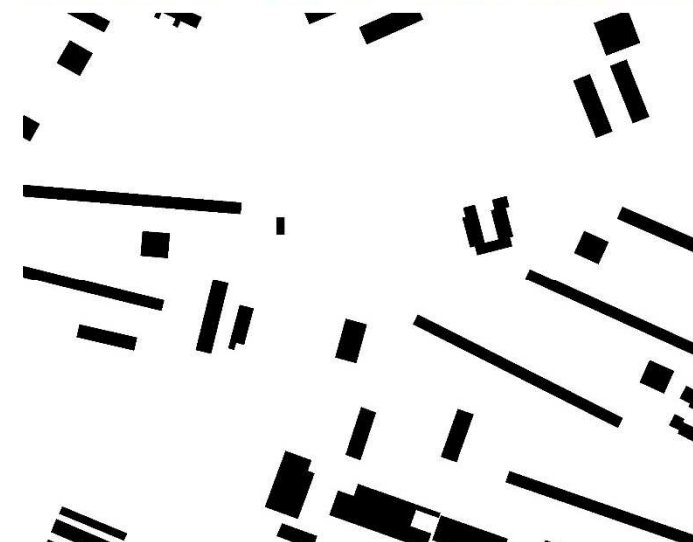
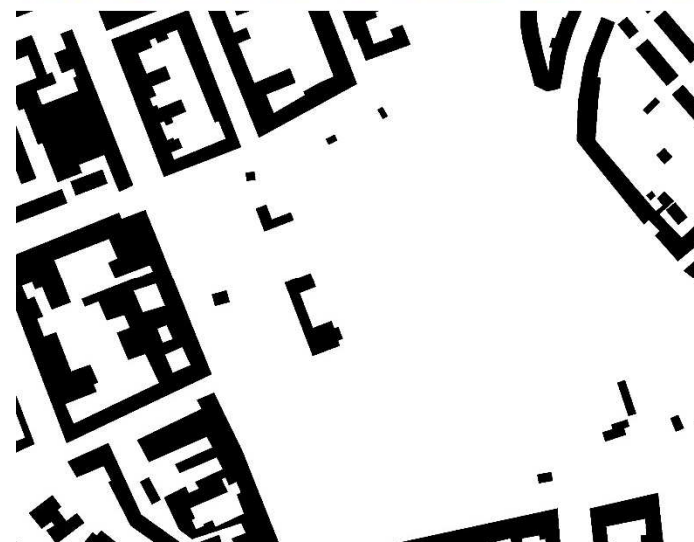
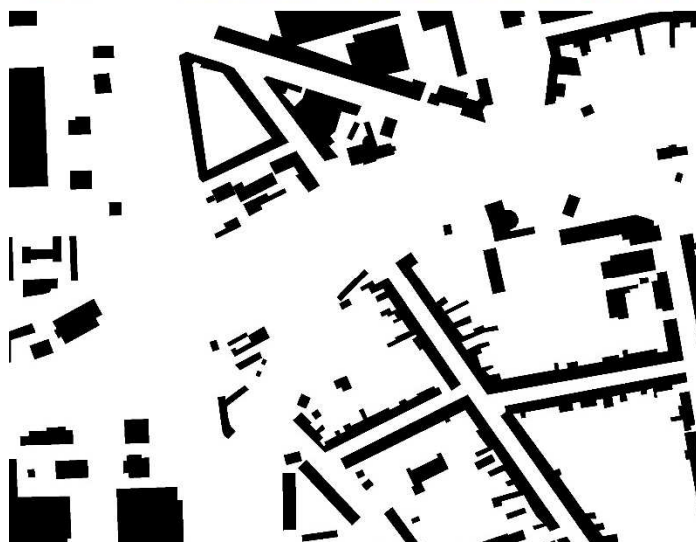


Rezidenční nízkopodlažní vesnická struktura městské části představuje Chrlice, které byly připojeny k Brnu až v roce 1971. Rostlá původně vesnická zástavba byla postupně dostavěna rezidenční ulicovou zástavbou, v jižní části obce (mimo výřez) společně s provozem panelárny vznikly panelové domy pro zaměstnance.

Zvláštní postavení mezi **venkovskou strukturou** mají Kníničky, které byly (s výjimkou výstavby v severní části Kníniček z období po roce 1990) postaveny ve druhé polovině třicátých let 20. století, jako náhrada za zatopené území obce při stavbě Brněnské přehrady. Tomu odpovídá i „unifikovaná“ zástavba venkovských domů.

Volná struktura sídliště Žabovřesky. Typově a výškově sjednocená zástavba čtyřpodlažních bodových domů představuje území „s dobrou adresou“. Kobercové rozmístění domů, absence jiných funkčních typů staveb a nedostatečně strukturovaná veřejná prostranství ztěžují orientaci v území a brání vytvoření charakteristické identity lokality.

Areálová struktura brněnského výstaviště představuje uzavřený typ, který je intenzivně využíván pouze v období konání veletrhů a dalších akcí. Město plánuje jeho postupné otevírání např. prostřednictvím plánovaného multifunkčního pavilonu v západní části s kapacitou 12 000 návštěvníků situovaného mimo oplocenou část.

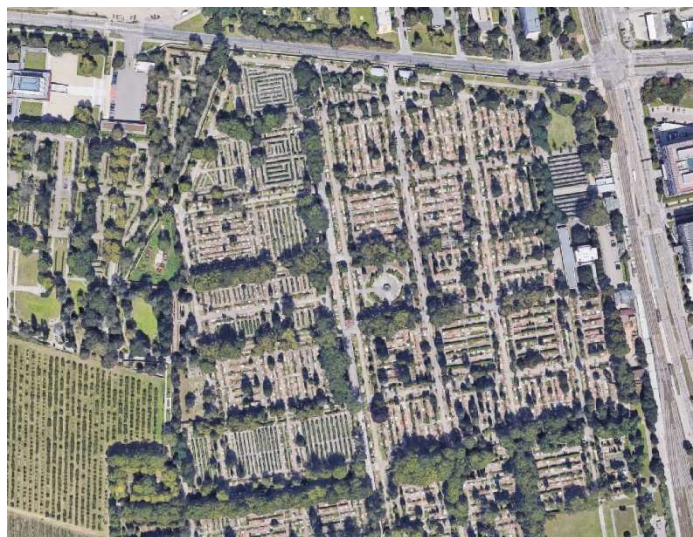


Příklad **liniových struktur** v Černovicích. Ve výřezu je jednak linie řeky Svitavy, jednak průběh železničních tratí a linie významných komunikací. Bariéry, které tyto stavby vytvářejí, jsou patrné z ortofoto záběru. Výškové (mimoúrovňové) křížení, které bariéru posiluje, je zřejmé z ptačího pohledu.

Struktura garáží a garážových dvorů na ulici Hvězdoslavova ve Slatině, reprezentuje extenzivní zástavbu dvou řad garáží s obslužnou dopravní plochou mezi nimi, bez modrozelené infrastruktury, vytvářející 300 metrů dlouhou neprostupnou bariéru.

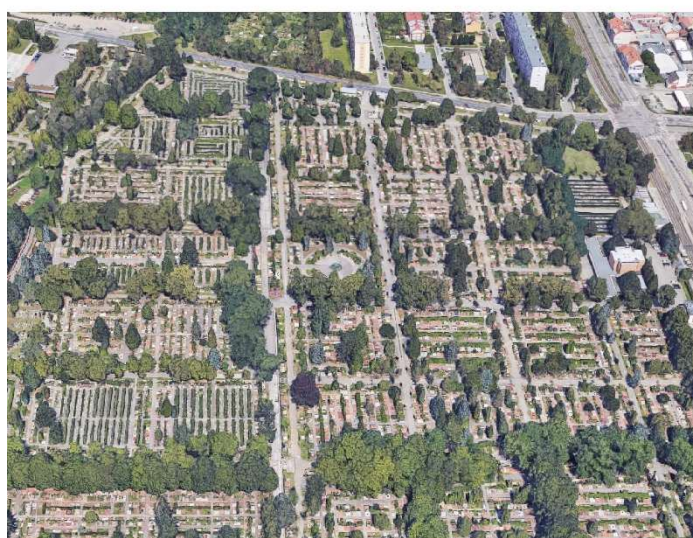
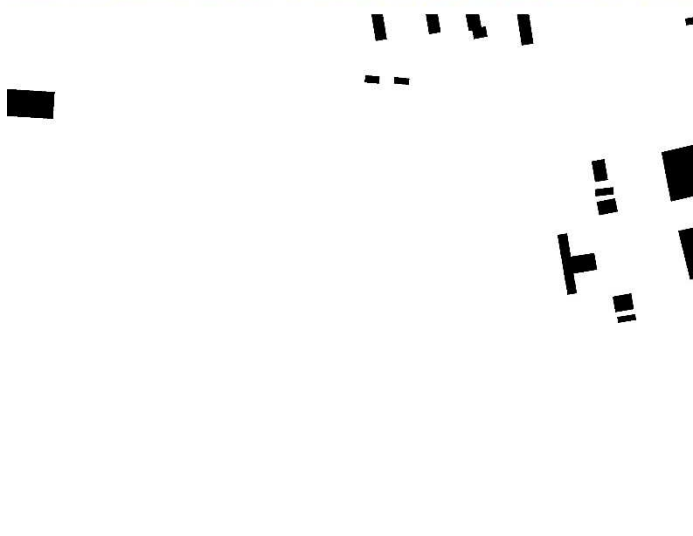
Převážně nezastavěná otevřená struktura parku v Lužánkách je plochou, která je jedním ze základních prvků systému sídelní zeleně v Brně, a tomu by měl mimo jiné odpovídat plán údržby, který by měl zajistit vhodné podmínky pro zachování stromů a další vegetace v parku. Tento zájem je nadřazen pobytově relaxačnímu využití parku.

Převážně nezastavěná otevřená struktura sídla reprezentovaná sídlištěm Lesná. Struktura zeleně je navázána volnou strukturou zástavby. Ze schwarzplanu je patrný vysoký podíl nezastavěných ploch a velké množství stromů. Takový koncept klade velké nároky na údržbu, obnovu, bezpečnost a udržitelnost zeleně.



Příklady významných městských areálů

(všechny uvedené areály jsou území s omezeným přístupem):



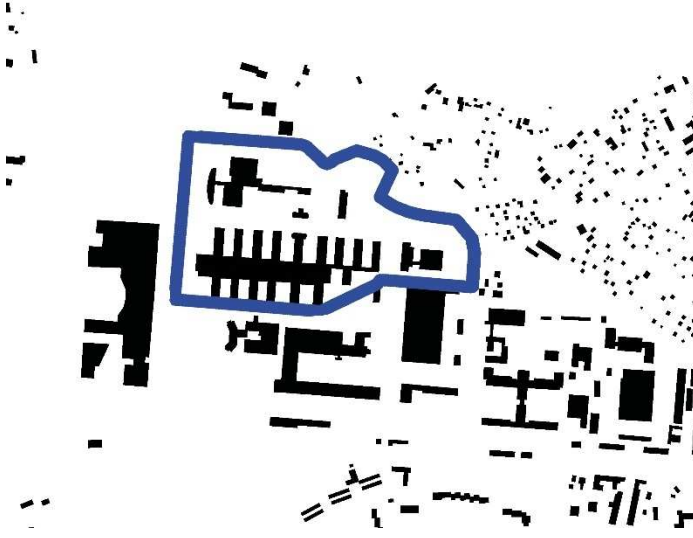
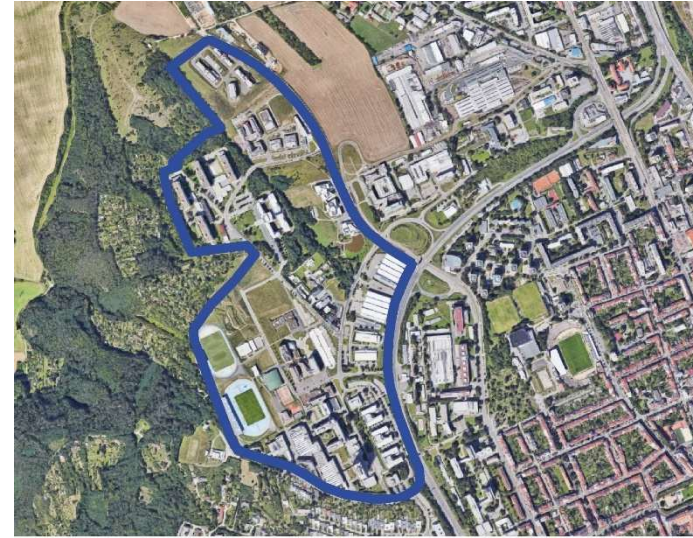
Převážně nezastavěná uzavřená struktura – příklad Ústředního hřbitova v Brně na první pohled působí jako zastavěné území, hroby a náhrobky vytvářejí typický klastř zpevněné plochy a zeleně. Ze schwarzplanu je však zřejmé, že skutečné stavby jsou v celé ploše hřbitova pouze ojedinělé.

Převážně nezastavěná uzavřená struktura – příklad židovského hřbitova s komornějším měřítkem ukazuje větší propojení struktury s okolní zástavbou a vazbu na existující uliční síť. I v tomto případě se však projevuje bariérový efekt hřbitovního areálu, podtržený vedením železnice a dálničního přivaděče na jižním okraji.

Struktura stavebně omezená. Hodnotná území zejména z hlediska krajiny a přírodně rekreačního potenciálu je třeba chránit před nadměrnou zátěží a znehodnocením. Příklad areálů na obou březích řeky Svratky v okolí Koupacího biotopu Brno-jih ukazuje skloubení zeleně a rekreace požadavkem na omezení výstavby objektů v lokalitě.

Brněnské výstaviště

Veletřní areál v Pisárkách zahájil svoji činnost „Výstavou soudobé kultury v Československu“ v roce 1928. Od svého vzniku patří k důležitým veletřním centrům ve středoevropském prostoru. V areálu se nachází architektonicky významné stavby pavilonů a staveb pro kongresové aktivity. Ze schwarzplanu je patrné velké měřítko pavilonů oproti zástavbě zejména podél ulice Hlinky (podél severního okraje výstaviště). V západní části areálu je plánováno do roku 2025 vybudování multifunkční haly s kapacitou až 12 000 návštěvníků. Modrá linie označuje oplocenou část areálu po otevření západní části výstaviště pro výstavbu a samostatný provoz multifunkčního pavilonu. Z areálu je rovněž vyčleněn provoz velodromu s typicky oválným půdorysem. Z ortofoto mapy je patná linie řeky Svratky v dolní části výřezu, areál Riviéra a velká dopravní stavba mimoúrovňové křižovatky velkého městského okruhu s dálničním přivaděčem, který ústí do Pisáreckého tunelu.



Univerzitní kampus Bohunice

V roce 2010 byl zahájen provoz v kampusu Masarykovy univerzity v Bohunicích, ve kterém sídlí fakulty lékařská, přírodovědecká, sportovních studií a nově i fakulta farmaceutická. Společně s vědecko výzkumným centrem CEITEC, Komplexním simulačním centrem SIMU při lékařské fakultě a biomedicínským inkubátorem INBIT tvoří jedno z nejvýznamnějších vzdělávacích a vědeckých center v oblasti medicínských a přírodovědných oborů ve střední Evropě.

Kampus má výhodnou přímou vazbu na fakultní nemocnici. Vzhledem k velkému rozvojovému potenciálu celého komplexu, je předpoklad jeho expanze buď na plochy v nejbližším okolí, nebo intenzifikace stávající zástavby (zvýšení výškové hladiny). Slabou stránkou areálu je, že není otevřený svému okolí. Obdobné areály v zahraničí sdílí volné prostory kampusů formou veřejného prostoru a dbají na dobrou prostupnost, vazbu na cyklotrasy a veřejnou hromadnou dopravu. V případě bohunického kampusu je sestava areálů velmi rozsáhlá (vazební věznice, obchodní dům, Masarykova univerzita, Fakultní nemocnice). Obvod neprostopného území má délku 3 km.

Fakultní nemocnice Bohunice

Nejstarší část FN Bohunice tvoří dva pavilony ze 30. let 20. století ve východní části areálu při ulici Jihlavská, které se staly zárodkem dnešního areálu. Centrální výšková budova, jejíž stavba byla odsouhlasena v roce 1964, s kapacitou více jak 1 000 lůžek, byla dokončena v roce 1989. V areálu jsou, kromě dalších pavilonů (např. gynekologicko-porodnická klinika), i dva heliporty, které slouží mimo jiné mimořádným událostem na dálnici nebo v dukovanské elektrárně. FN Bohunice je společně s Masarykovou univerzitou největším zaměstnavatelem nejenom v Brně, ale i v Jihomoravském kraji. Provoz nemocnice kromě zaměstnanců generuje i velký počet návštěvníků – celkem 40 000 denně (pacienti, související služby apod.). Volná plocha ve schwarzplanu patrná v jihozápadní části je plánovaná pro pokrytí potřeby parkování FN. V roce 2022 by mělo být dokončeno prodloužení tramvajové tratě až do ulice Netroufalky, které výrazně zlepší dostupnost areálů v území

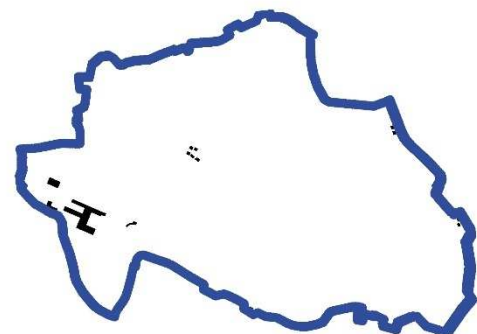
Technologický park Brno

Významný komplex v Králově Poli s rozvojovými plochami i na území Medlánků zaměřený na vědu, výzkum, inovace, IT a lehkou výrobu disponuje moderními a technologicky vyspělými budovami a vysokým standardem veřejného prostoru. Území technologického parku navazuje na kampus Vysokého učení technického v Brně s vědeckými centry CEITEC a ADMAS.

Toto sousedství vytváří, kromě velkého potenciálu kvalifikované pracovní síly, i optimální podmínky pro propojení vzdělávání, vědy a výzkumu s progresivními průmyslovými a IT obory. Slabou stránkou areálu je jeho malá vazba na okolní (zejména obytné) části města (Královo Pole, Medlánky, Řečkovice) a nedostatečná nabídka obchodu, služeb a volnočasových aktivit. Z hlediska dopravní infrastruktury je, kromě prodloužení tramvajové trati, vhodné napojit lokalitu na systém cyklostezek.

Zoologická zahrada

Areál byl vybudován na lesnatých svazích Mniší hory v Bystřici v docházkové vzdálenosti Brněnské přehrady. Od zahájení provozu v roce 1953 postupně rozšiřuje počet pavilonů, voliér a venkovních výběhů a nabídku volnočasových aktivit na ploše asi 65 ha. Atraktivita ZOO generuje velké nároky na dopravní obslužnost včetně nároků na parkovací plochy v docházkové vzdálenosti, které jsou nedostatečné. Generel rozvoje ZOO počítal s rozvojovými plochami (např. pro expozici safari) v jihovýchodním sousedství. Aktuální rozvojové plány je třeba prověřit, a jejich závěry případně promítnout/aktualizovat v územně plánovací dokumentaci.



Masarykův okruh

Závodní okruh, umístěný na žebětínském katastru a na území Ostrovačic za hranicemi města, navázal na tradici brněnských závodních okruhů ze 30. let minulého století. Okruh od roku 1987 hostí automobilové a motocyklové závody. Délka závodní trati je 5,4 km s výškovým rozdílem asi 75 m (modrá linie na obrázku označuje tu část areálu, která se nachází na území Brna). V době konání prestižních závodů klade areál extrémní nároky na dopravní obslužnost a ubytovací kapacity v okolí. Areál je pro okolní obytná území velkou hlukovou zátěží. Provoz činností souvisejících se závodní dráhou je permanentní. Umístění areálu na vyvýšeném místě nad Žebětínem je, navzdory zalesněnému území, z hlediska šíření hluku problematické.



Riviéra – říční lázně

Areál je situován v místě říčních lázní z počátku 20. století v Pisárkách. Původní, výhradně říční, charakter Riviéry dnes doplňují tři bazény a řada vodních a sportovních atrakcí. Areál je sevřený mezi řekou Svratkou, se strmým zalesněným svahem na pravém břehu, a ulicí Bauerova, po které je vedena trasa Velkého městského okruhu (VMO). Pro zajištění dobré dostupnosti se předpokládá přístup i přes areál brněnského výstaviště a překonání VMO prostřednictvím lávky. V budoucnu by měla být Riviéra propojena s připravovaným sportovním areálem Anthropos pěší a cyklistickou stezkou, která je vedena pod vyústěním Pisáreckého tunelu a dálničního přivaděče na VMO.



Areál dětské nemocnice

První dětská nemocnice v Brně vznikla už před 150 lety. První sídlo měla v Kounicově ulici, pak ve Všeobecné zemské nemocnici u Sv. Anny. Lokalita při ulici Milady Horákové sloužila tomuto účelu od roku 1899, volnou parcelu věnovalo k tomuto účelu město. První dětská nemocnice měla 150 lůžek, byla elektrifikovaná a měla vysoký standard péče až do 2. světové války. Vzhledem k poválečnému havarijnímu stavu došlo k celkové přestavbě (autor Bedřich Rozehnal, 1948–1953) a vznikl areál, který je svým umístěním, provozem a architektonickou kvalitou nadčasový. V areálu byly postupně dostavěny další potřebné pavilony a zázemí. Poloha nemocnice v centrální části města je z hlediska dostupnosti spádového území velkou výhodou. Nemocnice má vlastní heliport.

Shrnutí struktur zástavby

Podíl bydlení v Brně je koncentrován (více jak 95 %) ve třech strukturách: kompaktní, rezidenční a volné.

Kompaktní struktura utváří historické jádro Brna a přilehající prstenec širšího centra (s výjimkou jižní části). Tato struktura představuje **příznivé uspořádání zástavby a veřejného prostoru** a je předpokladem pro žádoucí mísení funkcí, jako je bydlení, obchod, služby, správa, kultura, pracovní příležitosti v komerční sféře a drobné nerušící výrobě, nabídka volnočasových aktivit apod. **Velká koncentrace různorodých funkcí je předpokladem města krátkých vzdáleností**, která eliminuje zvýšenou dopravní zátěž ve městě. **Intenzita zástavby** má od samotného vzniku města tendenci se zejména v centrálních částech **postupně zvyšovat**, ale zároveň s tím se i zkvalitňuje veřejný prostor (náměstí, ulice, parky apod.).

Dlouhodobě utvářený obraz kompaktní části města s jeho kulturně historickými vrstvami (zejména architekturou významných a dominantních staveb a urbanistickými kompozičními principy) usnadňuje orientaci v městském prostoru a vytváří charakteristický genius loci města i jednotlivých městských čtvrtí, respektive bloků.

Rezidenční struktura zástavby, která představuje významné procento zastavěného území, je nedílnou součástí široké nabídky forem bydlení ve městě. Průměrná hustota obyvatel/ha je **nejnižší ze všech urbanistických struktur**, které odpovídají funkci bydlení (kompaktní, rezidenční, volná). Průměrně představuje méně jak 30 obyvatel/ha. **Náklady na vybudování zasít'ovaného a dopravně obslouženého území jsou vzhledem k intenzitě zastavění velmi vysoké**. To generuje jednak odliv obyvatel, kteří usilují o tuto formu bydlení, za hranice města, jednak snahu rozšiřovat plochy tohoto typu na dříve méně dostupná, dosud nezastavěná, území zejména v zahrádkářských a rekreačních oblastech na zemědělské půdě. K žádoucímu zmenšování parcel pro rodinné domy a jejich nové formy (tzv. „townhousy“, zástavba typu low-rise high-density, atriové domy, řadové domy apod.) se zatím na území města výrazněji nedochází.

Volná struktura zástavby, která představuje největší podíl zástavby ve městě (sídliště na okraji města) má takřka monofunkční charakter. Sídliště nabízejí bydlení převážně bez pracovních příležitostí a větší koncentrace obchodu, služeb a nabídky volnočasových aktivit. Toto uspořádání klade **vysoké nároky na každodenní přepravu obyvatel** za prací, vzděláváním a dalšími aktivitami (Bystrc, Vinohrady, Nový Lískovec atd.). Vysoký podíl veřejných prostranství ve volné struktuře generuje **vysoké nároky na provozní náklady** (údržba zeleně, osvětlení, provoz místních komunikací a chodníků apod.). Omezená skladba bytů i jejich typologie vede k **sociálnímu zploštění skladby obyvatel**. Chybí byty vyššího standardu s terasou nebo prostorným balkonem/lodžii, nebo naopak sociální byty nebo byty umožňující nové formy bydlení a práce v jednom (work and live, home-office). **Revitalizace**

sídlišť (a to nejenom z hlediska zlepšení stavebně technického standardu zejména panelových budov a úpravy veřejných prostranství). Stáří sídlišť je 35–60 let a udržitelnost kvality života v nich je **důležitým úkolem pro následující období**.

Struktura areálová je strukturou **velkého měřítka**, je zacílena na občanskou a komerční vybavenost, výrobu, zemědělskou produkci apod. **Největším problémem těchto struktur je prostupnost** (zejména u oplocených a sdružených areálů), **velikost střešních a zpevněných ploch bez modrozelené infrastruktury a zátěž plynoucí z dopravní obsluhy**.

Struktura stavebně omezená je strukturou, která je typická pro přírodně hodnotná území. **Regulace výstavby** je jedinou možností pro **dlouhodobou udržitelnost** přírodně rekreačního, popř. krajinného potenciálu těchto lokalit. Záměry v těchto územích mají primárně sloužit jako zázemí pro činnosti provozované v dané lokalitě (sport, relaxace, cvičiště apod.). Zásadním problémem je dopravní obslužnost; zejména **protichůdné nároky na dopravu v klidu**. Přírodní charakter lokalit (zejména těch, které jsou mimo dosah MHD, nenavazují na síť cyklostezek, nejsou v docházkové vzdálenosti od parkovacích ploch) není slučitelný s budováním velkých parkovišť a páteřních komunikací vedených napříč územím.

Struktura garáží a garážových dvorů a struktura linií je zobrazena zejména z důvodů analytického hodnocení území.

Struktura garáží a garážových dvorů zobrazuje území, která jsou často v centru zastavěného území, avšak svojí „periferní“ podstatou degradují veřejný prostor a využití okolního území. Hlavním problémem je **extenzivní využití území a urbanistická a architektonická kvalita staveb, územních vazeb a překážka** v rozvojových záměrech **navazujících území**. Komplexnímu řešení často brání majetkoprávní situace (častým vlastníkem pozemku je město, jednotlivé garáže vlastní fyzické osoby). Město dlouhodobě usiluje o zapracování předkupního práva ve prospěch města do nájemních smluv na užívání pozemku. **Žadoucím trendem je integrovat garážová/parkovací stání do multifunkčních záměrů a intenzifikovat využití území**. To znamená zejména umíst'ovat alespoň **v části parteru** objektu s garážemi **aktivní parter, velké střešní plochy řešit jako zelené** (extenzivní) střechy, aplikovat další **prvky modrozelené infrastruktury** (dešť'ovka, stromy), **vhodně umíst'ovat nájezdy** do kapacitních parkovišť vůči provozu v okolní zástavbě apod.

Struktura liniových staveb

Strukturu liniových staveb reprezentují **zejména zásadní dopravní stavby** (silnice, dálnice, železnice, nádraží) **a řeky**. Z podstaty je **páteřní dopravní systém značné dimenze** a jeho případné nekolizní křížení **vyžaduje mimoúrovňová křížení s velkým dopadem na okolní urbánní struktury a přírodní zázemí**. **Provoz dopravních staveb** generuje kromě objemové a vizuální zátěže i **hlukovou zátěž, generuje**

zvýšenou prašnost a zhoršuje další parametry pro posuzování životního prostředí (zhoršuje rozptylové podmínky apod.). **Linie řek a toků** zejména v těch částech, kde již došlo k revitalizaci, jsou naproti tomu **pozitivním urbánním prvem**. Trendem je, zejména u menších toků a náhonů, postupná eliminace zatrubněných částí toku, jejich přístupnost po obou březích a aplikace adaptačních opatření (Ponávka, Cacovický náhon, Svratecký náhon).

Vnitrobloky

Vnitrobloky jsou zejména díky své typologické roztržitosti dané zejména historickým vývojem zástavby a rozdílnými, a často se v průběhu času měnícími se, požadavky na využití velice obtížně zachytitelnou a jednoznačně popsateľnou chatekteristikou stavebních struktur. Z výše uvedeného vyplývá, že podoba vnitrobloků je velice úzce svázaná se stavební strukturou a osciluje od otevřených nebo čátečně otevřených podob u rezidenční struktury zástavby až po úplnou uzavřenost v kompaktní blokové nebo rezidenční ulicové či vesnické struktuře. Další určující charakteristikou svázanou hlavně se způsobem využití je stupeň zastavění resp. zastoupení zpevněných, zastavěných a vegetačních ploch. S ohledem ke skutečnosti, že vegetace je významným poskytovatelem ekosystémových služeb včetně estetických, kulturrních a rekreačních a podílí se významnou měrou na adaptaci a mitigaci proti změnám klimatu, je právě podíl vegetace, resp. nezastavěných ploch vnitrobloků velice významnou kvalitou města nezávisle na přístupnosti těchto ploch a vlastnických vztazích. Stejným způsobem je také nutné nahlížet na zpevněné plochy a způsob jejich využití. Přišemž je zřejmé, že například hřiště nebo sportoviště přinášejí kladné hodnoty a manipulační a skladovací plochy nebo parkoviště představují negativní hodnoty. Nejhodnotnější vnitrobloky nebo jejich části jsou zobrazeny ve schématu 03.07.

03.02.02 Vizuální podmínky

Vizuální vnímání města je v případě Brna nejpůsobivější z vyhlídkových bodů, ze kterých je patrná celá šíře městské veduty s panoramatickým přesahem (viz Schéma 03.06). Kopcovitý terén okolo brněnské kotliny, kterou protéká Svratka a Svitava, vytváří **pohledový ráme**c charakteristických městských panoramat.

Veduta je pro potřebu ÚAP chápána jako pohled na město (městskou krajinu), zejména na její historické jádro s charakteristickými dominantami.

Panorama je chápáno jako **širší pohled** na město, ve kterém již není kladen důraz na rozeznání jednotlivých charakteristických staveb, popř. typickou siluetu terénu, ale působení zastavěné části města v širším krajinném kontextu.

Pro vedutu Brna jsou zásadní zejména **tři kopce: Kraví hora se Žlutým kopcem** (včetně Wilsonova lesa s objektem Biskupského gymnázia na Barvičově ulici), **Špilberk se stejnojmenným hradem a Petrov s katedrálou sv. Petra a Pavla**. Vedutu

dotvářejí siluety kostelů a radnice uvnitř původního hradebního okruhu a silueta staveb, které byly vystavěny na vnitřních hranicích ringu (tedy celé historické jádro města).

Vzdálené pohledy na město, které zachycují široké panorama, mají své **typické přírodní a urbánní poznávací charakteristiky**.

V některých širokých panoramatech se charakteristická veduta města neprojevuje, protože to modelace terénu neumožňuje nebo vedutu překrývá, například při příjezdu (po D1 nebo po ulici Pražské) do Brna od Prahy.

Pohledy směřované zejména **od západu, popř. jihozápadu směrem k východnímu okraji** města, kromě typického postavení dvou dominant (Petrov, Špilberk) vůči sobě navzájem, ve vzdáleném horizontu jsou snadno rozeznatelné díky **lomu na Hádech**.

Opačné panorama tzn. **z východu na západ** (např. pohled z Bílé hory) je charakteristické menší dominantí Petrova, díky **nezastavěným svahům Špilberku**, jasně se rýsující siluetou hradu a působením dalších dominant (jako jsou chladicí věž a komíny teplárny na Špitálce, sestava „trojčat“ na Šumavské ulici a budova VUT v kampusu Královo Pole).

Urbanistická kompozice ve městě velikosti Brna **je složena z mnoha lokalit s různými koncepčními a kompozičními principy**. Kulturně historický vývoj v území s sebou vždy přinášel specifické uspořádání zástavby. Nejdříve přirozený princip, který kopíroval průběh cest, potoků, konfiguraci terénu a nahodilou zástavbu, později navazoval na možnosti plynoucí ze skupování a slučování parcel, vojenských požadavků na budování obranných systémů, až po komponované promyšlené zastavovací plány. Velkou roli v kompozicích většího měřítka hrál účel jednotlivých staveb (kostel, klášter, radnice, městský dům, dělnické kolonie, stavba okružní třídy apod.) a velikost záměru pro uplatnění jednotlivých principů (dominanty, gradace, průhledy, postupné otevírání prostorového účinku, sledování postupného vizuálního působení ze zásadních příjezdových cest k městu apod.).

Samostatnou kapitolou novodobé urbanistické kompozice je řešení uspořádání sídlišť, která vznikala ve 2. polovině 20. století. Jiné kompoziční principy představuje sídliště **Lesná** (okružní komunikací vymezené zastavěné území s deskovými bytovými domy s důrazem na roli zeleně v zástavbě), jiné např. **Žabovřesky** (klastr identických bodových domů malého měřítka) nebo **Kohoutovice** (výškově různorodá zástavba v kopcovitém terénu s dominantními věžovými domy a trychtýřovitým vodojemem na pohledovém horizontu města) nebo sídliště **Vinohrady** (s výškovými objekty umožňujícími rohové sekce, vytvářející pohledovou kompaktní drúzu staveb uplatněných na východním horizontu).

Pro obraz města je důležitý vztah **výškové hladiny zástavby a četnost, výška a hmotové působení případných výškových dominant**.



Technické možnosti prostorového zobrazování umožňující zachytit strukturu a výškové uspořádání města včetně přesného topografického znázornění terénu pomocí 3D modelu města. Na výřezu je znázorněn ptačí pohled na městskou památkovou rezervaci od jihu. Průhled ulic Masarykovou směřuje k náměstí Svobody (typický trojúhelníkový tvar. Vlevo silueta katedrály Petrov).

Výšková hladina zástavby je chápána jako výška staveb nad okolním terénem, která je dána převládající výškou hřebenů střech nebo atik rovných střech v lokalitě nebo bloku.



V 3D modelu zobrazen náhled na historické centrum od kostela sv. Tomáše, dokládající výškovou hladinu zástavby.

Výškovou dominantou (stavební) se rozumí **stavba nebo její část vystupující nad výškovou úroveň okolní zástavby o více jak dvě podlaží.**

Obecně platí, že pro příznivý obraz města je žádoucí, aby **množství dominantních staveb v lokalitě bylo přiměřené a neproměnilo a neznehodnotilo charakter území s urbanistickými hodnotami.**

Ochranné režimy zejména pro MPR a posuzování vlivu nových záměrů na vedutu města směřují k maximálnímu zachování kulturně a historicky vrstevnatého obrazu zástavby.

Pro prostorové uspořádání zástavby, objemu a vzhledu jednotlivých staveb je charakteristická i **střešní krajina a typická prostorová členitost staveb**, která se výrazně projevuje zejména z detailnějších ptačích pohledů. Technologická

a infrastrukturní zařízení je možné na střechách, zejména v oblasti MPR a ochranného pásma MPR, umisťovat pouze v souladu s regulačním plánem a regulativy MPR.



V 3D modelu zobrazen náhled na Zelný trh v Brně s Biskupskými zahradami a dominantou katedrálou na Petrově.

Pohledové **zelené svahy ve městě** je třeba **chránit před změnou jejich charakteru** a pro zachování celkového působení v panoramatu města. Stavby, které zasáhnou do souvislých zelených pásů (jednotlivě, hmotově přiměřeně, ne přímo na hraně horizontu), je třeba posoudit zákresem.



V 3D modelu zobrazeny zelené nezastavěné svahy hradu Špilberk, které vytvářejí přírodní rámec charakteristické stavby městské veduty a zároveň posilují architektonický účinek hradu.

Schéma 03.07 znázorňuje strukturu krajiny a návrhové plochy připravovaného územního plánu.

Při vnímání města jsou důležité **pohledy z vnějšku na město i pohledy z některých důležitých bodů uvnitř města směrem k jeho okrajům.** K takovým případům patří **vyhlídka na Baštách**, směřující k ulici Nové sady, „**všesměrný**“ **pohled z věže radnice**, popř. věže katedrály Petrov (s omezeným režimem přístupu), pohled z **hradeb Špilberku** apod. Samostatnou kapitolu tvoří **vyhlídky z nejvyšších podlaží výškových staveb**, které nejsou přístupné v běžném režimu. Jedná se například o vyhlídku z budovy DORN na Dornychu, AZ Toweru na Heršpické, Spielberk Towers na Holandské ulici, pohled

z „trojčat“ na Šumavské, z hotelu Continental a terasy vily Tugendhat.

Pro pohledy na městskou vedutu jsou sledovány následující pozice:

Planýrka – nově zvolený bod, ze kterého je díky výhodné topografii výborně patrné měřítko i uspořádání jednotlivých staveb.

Vila Tugendhat – chráněná výseč pohledu na vedutu z terasy ikonické vily, kterou rámuje koruny vzrostlých stromů na zahradě vily. V současném pohledovém záběru vstupuje negativně do pohledu na zelený svah Špilberku objekt hotelu Continental, z výškové hladiny zástavby dále vybočují výškové stavby Kotlářská 53 a Rezidence Lužánky na Lidické.

Kaménky – poloha komponovaného pohledu z budoucího centrálního prostoru (náměstí) nové lokality Černovice – Kaménky. Bod s mimořádnou šířkou záběru a zřetelných podrobností.

Kamenná kolonie – vyhlídka z jihozápadní pozice.

Vyhlídka Mahenova stráž (Červený kopec) – vyhlídka na vedutu.

Vyhlídka Červený kopec – věznice již není v Návrhu nového ÚP ve vyhlídkových bodech na vedutu města sledována.

Most nad Dufkovým nábřežím – potenciální místo.

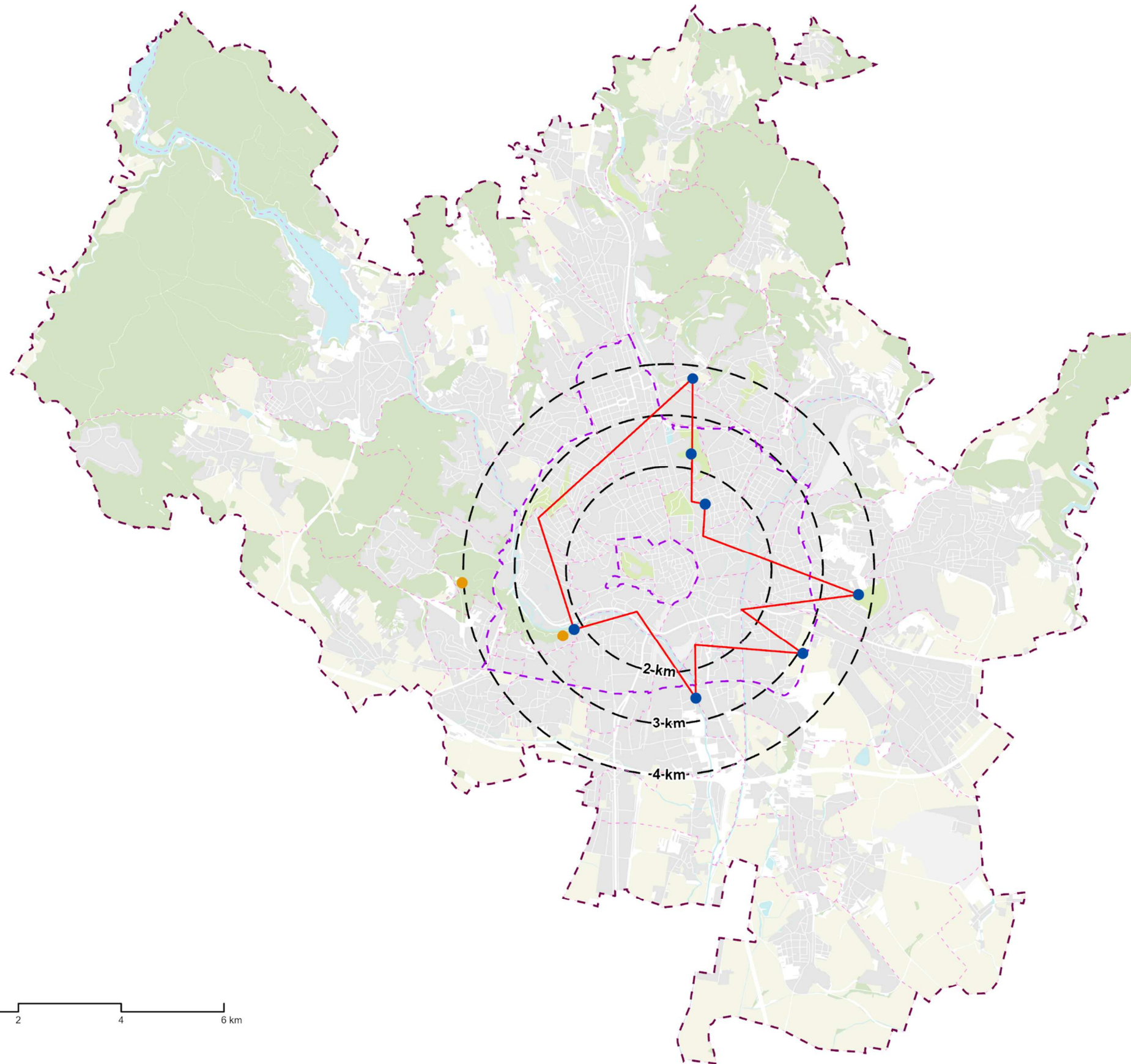
Bílá hora – vyhlídka na vedutu a panorama od východu.

Sadová – potenciální místo vyhlídky na část veduty (v pohledu je zástavbou překryta část Kraví hory – Wilsonův les s objektem Biskupského gymnázia).

Myslivna v Kohoutovicích – potenciální místo pohledů na vedutu města, ze kterého není možné bez úpravy stávajících omezujících podmínek stanoviště (nepřístupnost, omezení pohledu vegetací) provádět vyhodnocení.

Z výše uvedeného vyplývá, že do celkového obrazu města významně zasahují vysoké stavby a objekty (viz Schéma 03.08). Tyto dominanty jsou různorodé od staveb typu kostely, radnice apod. až po věžové (panelové) domy a výškové stavby a objekty infrastrukturní a průmyslové (komíny, sila, chladicí věže, vysílače apod.). Působení těchto dominant posiluje, nebo potlačuje okolní struktura zástavby a konfigurace terénu.

Schéma 03.06 Chráněné pohledy na vedutu města

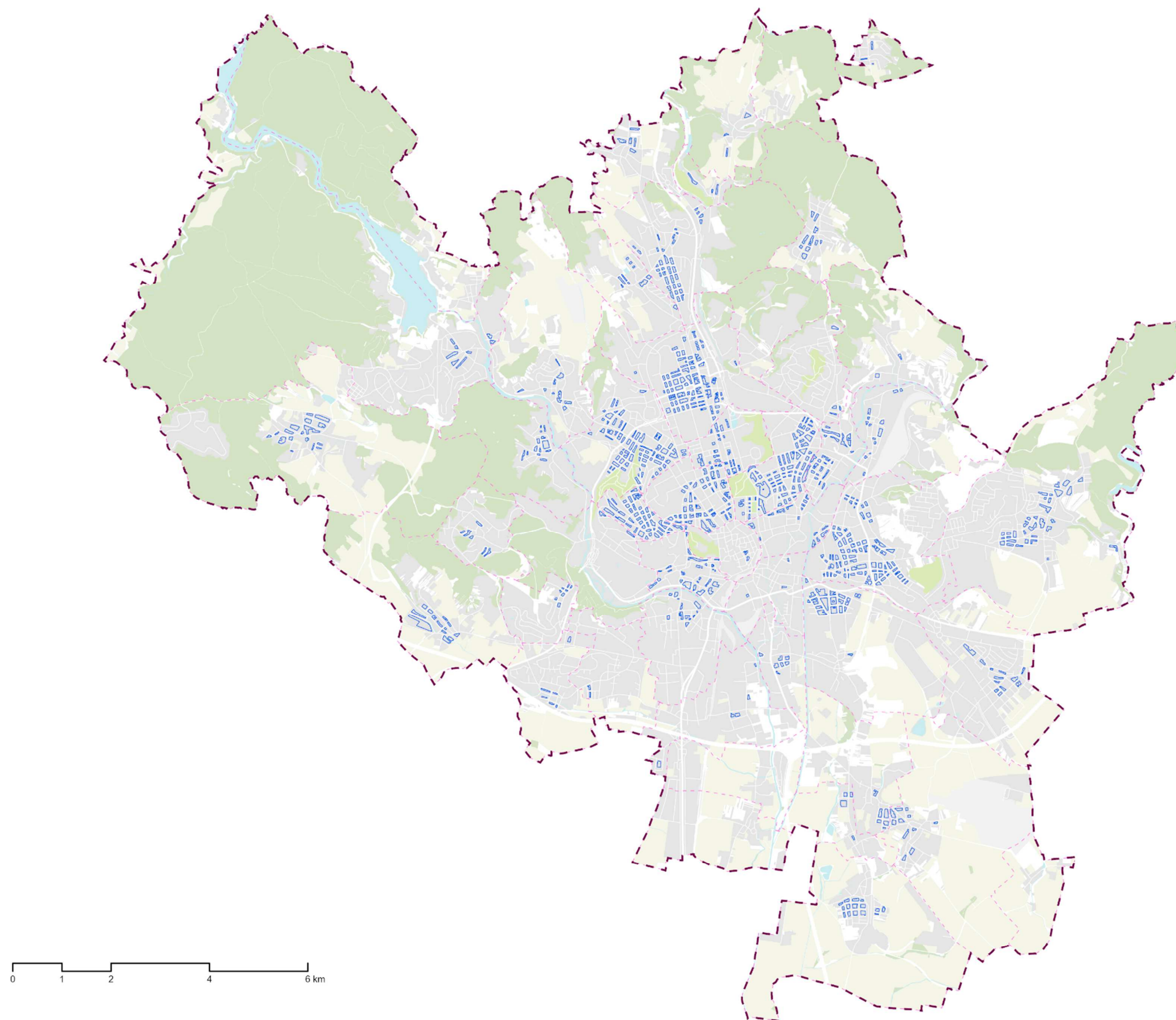





- Místa pohledů na vedutu města
- Místa pohledů na vedutu města - podmíněné
- Chráněné pohledy na vedutu města
- Vzdálenost od náměstí Svobody
- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace
- Správní území města Brna
- Hranice katastrálních území

Zdroj: KAM



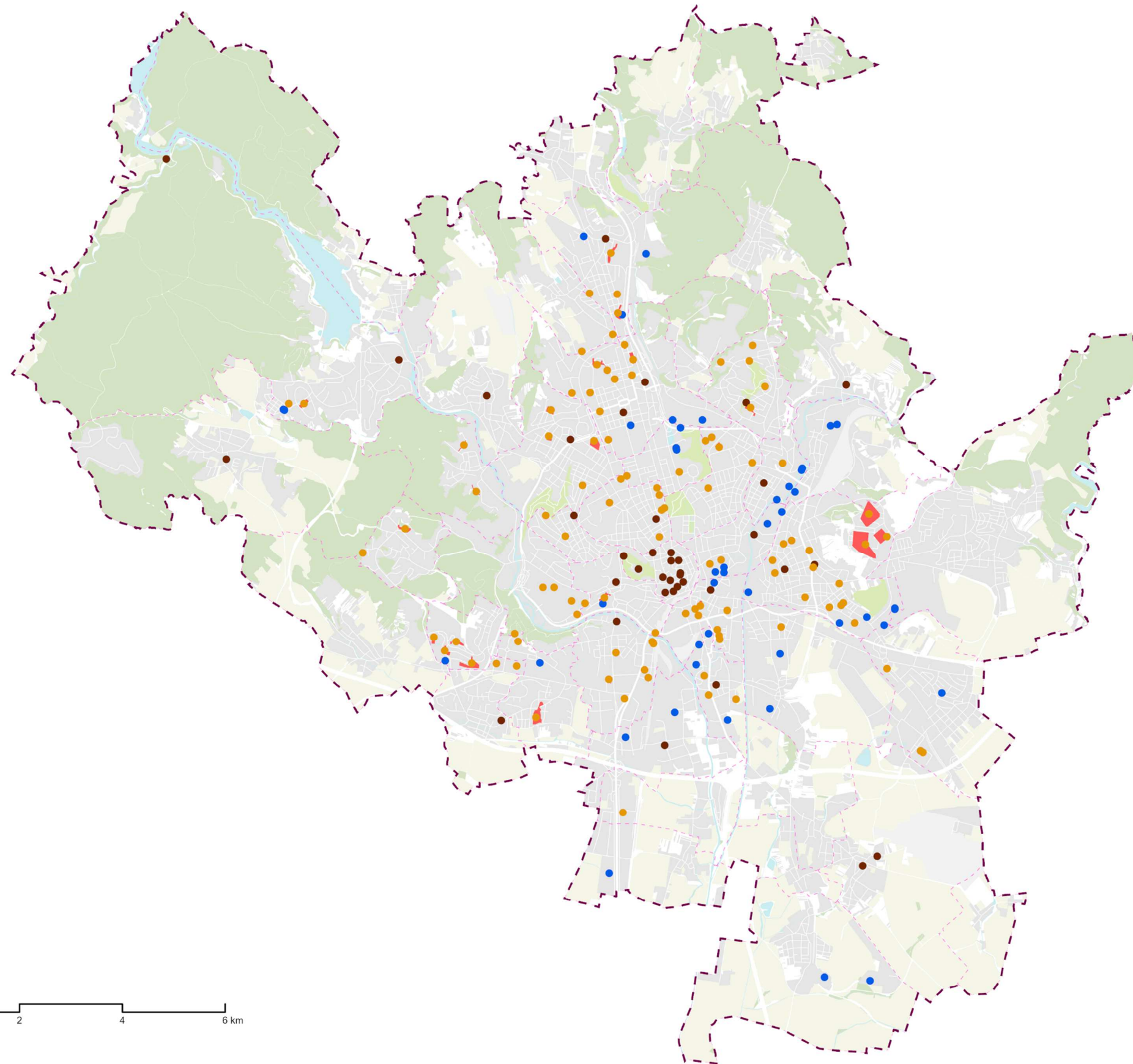
Schéma 03.07 Vnitrobloky - hodnotné části



-  Vnitrobloky - hodnotné části
-  Správní území města Brna
-  Hranice katastrálních území

Zdroj: KAM

Schéma 03.08 Stavební dominanty



- Kulturní a historické dominanty
- Infrastrukturní dominanty
- Ostatní dominanty
- Skupiny stavebních dominant
- Správní území města Brna
- Hranice katastrálních území

Zdroj: KAM

0 1 2 4 6 km



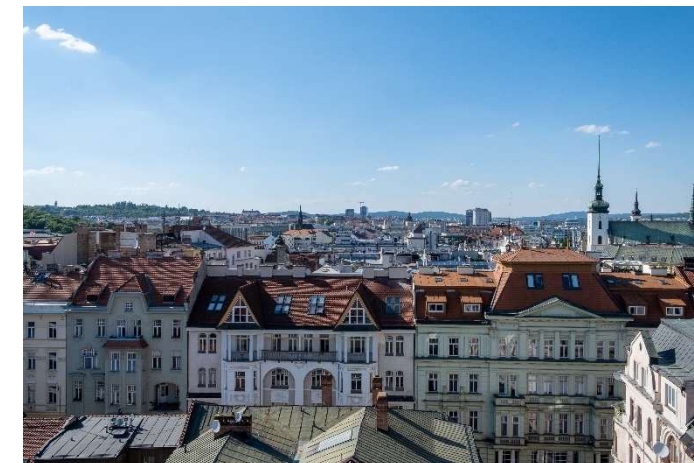
Pohled z AZ TOWER (KAM, 2020) směrem ke Špilberku a Petrovu. V záběru je dominantní hmota objektu Spielberk Tower 2.



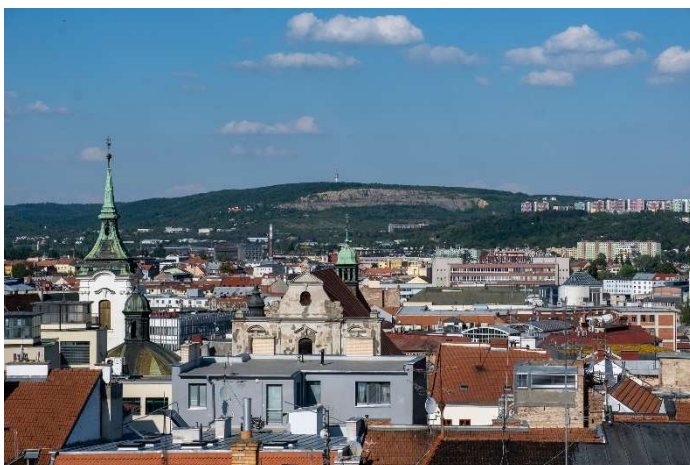
Pohled z AZ TOWER (KAM, 2020) směrem k centru Brna (v popředí odstavňé kolejště za ním zelená plocha nezastavěné území budoucí Jižní čtvrti. V tomto pohledovém směru se městská veduta neuplatňuje.



Pohled z věže Staré radnice (KAM, 2020) směrem k Petrovu. Záběr zachycuje i část Zelného trhu a mohutnou třípodlažní budovu Dietrichsteinského paláce se sedlovou střechou, který vznikl scelením pěti parcel měšťanských domů v období počátku 17. století. Následně byl několikrát přestavěn do dnešní podoby (Moravské zemské muzeum). Palác je příkladem postupného narůstání měřítka staveb (scelování pozemků, růst podlažnosti apod.).



Pohled z věže Staré radnice (KAM, 2020) směrem k ulici Panská s monumentální stavbou v čele ulice Radnická. V dalším plánu věž kostela sv. Jakuba. Na úplném horizontu se rýsují dvě výškové stavby v Králově Poli – objekt EDEN na Purkyňově ulici a budova VUT. V bližším horizontu je čitelná drúza výškových objektů na Šumavské, tzv. Trojčat.



Pohled z věže Staré radnice (KAM, 2020) vedený směrem ke kostelu sv. Janů na Minoritské ulici. (V popředí ne příliš zdařilá střešní nástavba s plochou střechou a necitlivým členěním okenních otvorů.) V pozadí jasná silueta lomu a vysílače Hády a struktura výškových domů sídliště Vinohrady. Zelené pásy pohledových svahů zůstávají zachovány.



Pohled z AZ TOWER (KAM, 2020) směrem k výškovému objektu DORN. V popředí budova železniční polikliniky, která nebyla nikdy dostavěna. 30 let rozestavěná stavba bude odstraněna a místo ní vznikne podél řeky Svratky povodňový park, který je součástí přírodně blízkých protipovodňových opatření. Zelená plocha se zpevněnou plochou (původní autobusové nádraží – předchůdce Zvonařky) je území pro výstavbu nové Jižní čtvrti.



Pohled z věže Staré radnice (KAM, 2020) východním směrem k siluetě lomu Hády. V dolní část snímku jsou střechy domů tvořící ulici Průchodní (ta vznikla v místě původní křivolaké Ševcovské uličky směřující od portálu Staré radnice k dnešní Masarykově ulici). Domy byly vystavěny na pozemcích uvolněných velkou asanací Brna (1896–1916).



Pohled z věže Staré radnice (KAM, 2020) směřovaný ke kostelu sv. Michala. Výborně je patrná silueta Špilberku na zeleném kopci. Přes výstavní domy na Panské ulici (přelom 19. a 20. století) není vidět na Dominikánské náměstí s Novou radnicí. V levém rohu je část střechy dostavby Špalíčku, která neodpovídá nárokům kladeným na architekturu staveb v centrální části města.

POHLEDY ZE SLEDOVANÝCH STANOVIŠŤ



Pohled z Bílé hory (KAM, 2020). Dlouhodobě sledované panorama pro zakres záměru pro posouzení vlivu na městskou vedutu. Snímek mimo vegetační období.



Pohled z Červeného kopce (KAM, 2020). Dlouhodobě sledované panorama pro zakres záměru pro posouzení vlivu na městskou vedutu. Snímek mimo vegetační období.

POHLEDY ZE STŘECHY VÝŠKOVÝCH STAVEB



Pohled ze střechy objektu DORN (KAM, 2020) na Dornychu. Panoramatický snímek zachycuje poměrně široký pohled od nejvyšší budovy ve městě AZ TOWER po komíny Teplárny na Špitálce. V panoramatu se uplatňují i výškové objekty M paláce, Spielberg Towers (v levé části), na horizontu sídliště Kohoutovice. Z tohoto pohledu je pozice hradu Špilberk překryta katedrálou na Petrově. Vpravo od katedrály jsou patrné věže kostelů v městském jádru. Na snímku je čitelný pás i budov, které byly vystavěny na místě původního hradebního okruhu.



Pohled ze střechy objektu DORN (KAM, 2020) na Dornychu. Vlevo budova TRINITY, ve vzdálenějším horizontu alumnát (Biskupské gymnázium) na Barvičové ulici. Přiblížený pohled umožňuje dobře rozeznat nejenom Petřov a objekty na Baštách, ale i jednotlivé věže: sv. Michal, Stará radnice, sv. Maří Magdaléna, sv. Jakub i se zelenou měděnou střechou, věže kostela a kláštera Minoritů. Objekty jejichž stavební čára kopíruje hradební okruh jsou dobře rozeznatelné i díky sjednocující linii říms. Výrazná bílá fasáda budovy LETMO je svým členění bez oken mimo měřítko okolních staveb.



Pohled ze střechy objektu DORN na Dornychu (KAM, 2020).



Pohled ze střechy objektu DORN na Dornychu (KAM, 2020).



Pohled ze střechy AZ TOWERU (KAM, 2020). V pohledu vyrovnaná výšková hladina zástavby pod kopcem Špilberk nechává vyniknout nezastavěné svahy hradu.



Pohled ze střechy AZ TOWERU (KAM, 2020). Pohled zaměřen severovýchodním směrem. Ze snímku je patrné, že reliéf krajiny je v tomto směru plochý a téměř bezlesý. Také struktura zástavby neodpovídá ani svojí intenzitou ani strukturou městskému prostředí. Jižní část města díky kvalitní zemědělské půdě a lužnímu charakteru podél Svatky a Svitavy zůstala nedostavěna.

03.02.03 Výškové uspořádání

Z metodického hlediska lze k popisu výškového uspořádání městské zástavby přistupovat dvěma základními způsoby. První způsob se opírá o analýzu podlažnosti budov, tedy znázorňuje výškové uspořádání dle počtu podlaží. Druhý způsob využívá výšku říms vyhodnocenou z podrobného 3D modelu budov.

Výsledky obou analýz spolu poměrně silně korelují. Odlišnosti se ale týkají především jednotek, ve kterých je výškové uspořádání popsáno, což má zásadní dopad na účelnost a využití obou způsobů analýz. Zatímco první přístup využívající počet podlaží je vhodný spíše pro objemové analýzy (např. výpočet hrubých podlažních ploch – HPP – objektů) a z hlediska výšek objektů poskytuje relativní srovnání orientačních výšek, druhý přístup umožňuje identifikaci absolutních výšek vybraných segmentů či hran jednotlivých stavebních objektů.

Vzhledem k hodnocení urbanistických hodnot a struktury zástavby je pro základní přehled výškového uspořádání vhodnější druhý přístup. Pro charakteristiku výškového uspořádání byla využita výška budov, konkrétně výška obvodových linií. Obvodové linie objektů v naprosté většině případů zachycují římsu budov. Hodnoty výšek obvodových linií vychází z dat, která byla vytvořena na podkladě 3D modelu města Brna který vznikl mezi lety 2020–2023 a byl vypracován firmou TOP-GIS. Dle technické specifikace při pořizování 3D modelu byly budovy dále členěny na segmenty. Budovy jsou děleny na segmenty podle rozdílu ve výškách hran horizontálních linií větším než 1 m a délkou horizontální linie s rozdílnou výškou alespoň 2 m. Z tohoto modelu byl vybrán půdorys budov rozčleněný na segmenty. Půdorysy budov byly převedeny na linie, které jsou tak v rámci výstupů definovány jako obvodové linie.

K získání údajů o samotné výšce obvodových linií byl využit atribut HORIZONT_VYSKA z výše zmíněného 3D modelu Brna. Tento atribut znázorňuje absolutní výšku, nejvyšší dominantní horizontální linii segmentu. Pokud segment sdílel stěnu se segmentem, který měl vyšší hodnotu horizontální výšky, tak byla k tomuto úseku obvodové linie vždy přiřazena tato vyšší hodnota.

Z prostorového hlediska odpovídá výškové uspořádání historickému vývoji města (viz Schéma 03.09). Vyšší zástavba se koncentruje v oblasti rostlé struktury města, tedy historického centra a vnitřního centra města, kde se jedná převážně o blokovou zástavbu městských domů z 19. a přelomu 19./20. století. Na toto území navazuje širší centrum, kde je blokovaná struktura méně zřetelná (mix bytových a rodinných domů) a převážně dochází ke snížení výšky zástavby

Území s koncentrací vysoké zástavby jsou typická pro sídliště vznikající v období komplexní bytové výstavby (např. Bohunice, Starý a Nový Lískovec, Lesná, Bystrc, Vinohrady, Líšeň). Převážně panelové bytové domy vytváří dnešní typický obraz výškového uspořádání města, kdy v podobě lokálních výskytů lemují kompaktní městskou zástavbu širšího centra.

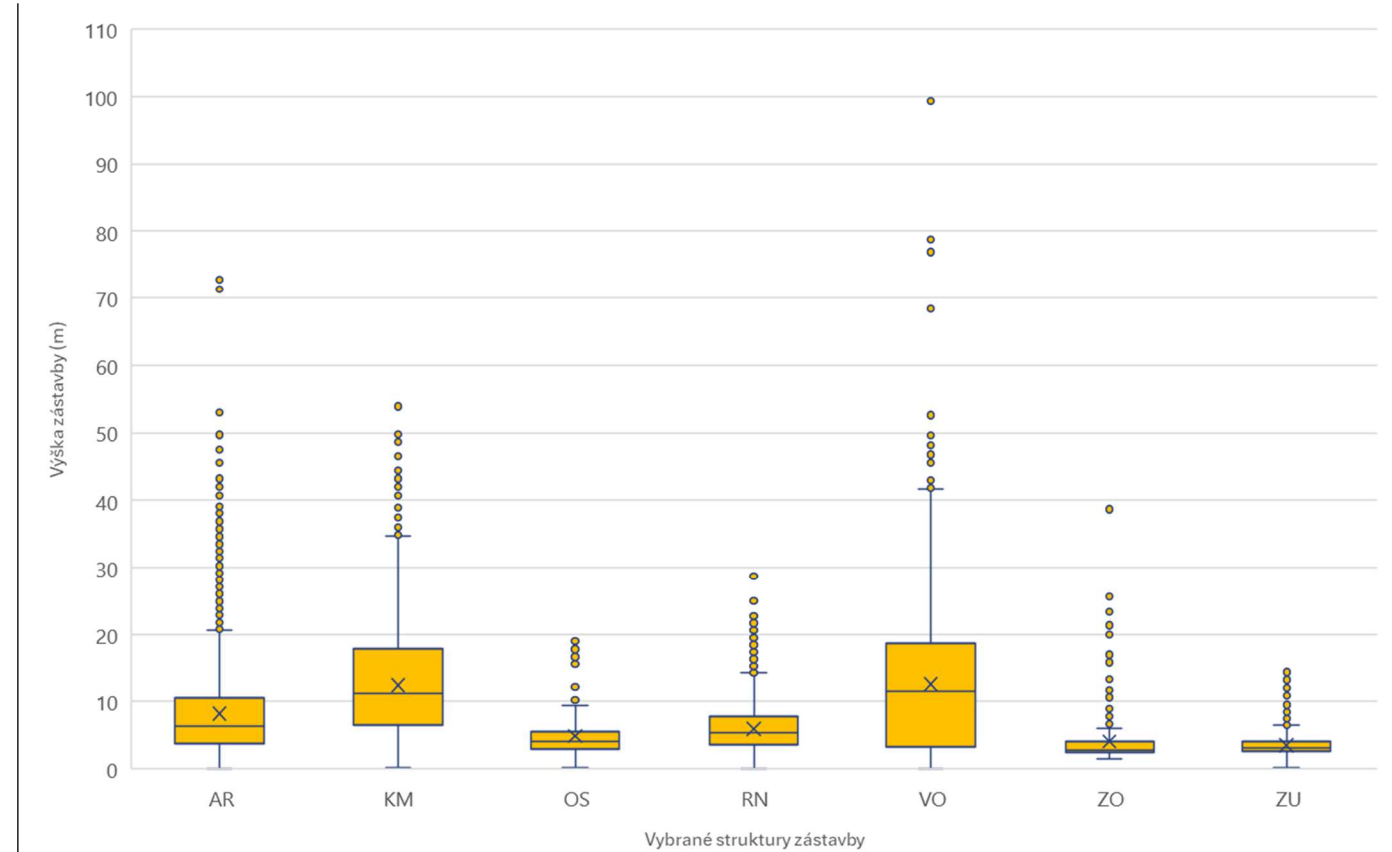
Nízká zástavba se soustředí zejména do vilových (např. Žlutý kopec, Černá Pole) a původních dělnických čtvrtí širšího centra (např. Židenice) a také do periferně lokalizovaných, dříve venkovských, sídel, které byly připojeny k Brnu (např. Bosonohy, Tuřany, Líšeň, Soběšice). Z počátku nízkopodlažní charakter suburbanizace v okrajových částech města byl postupně doplněn středně vysokou výstavbou bytových domů (např. Bystrc– Kamechy, Panorama; Slatina – Kigginsova; Královo Pole – Sadová; Medlánky – V Újezdech).

Výšky říms se dají analyzovat i ve vztahu ke strukturám zástavby (viz Obr. 1). Jednoduchou vizualizaci rozpětí výšek říms v rámci struktur zástavby nabízí krabicový graf, který spodní hranicí krabicové části určuje 1. kvartil (25 %) a horní hranicí 3. kvartil (75 %). Středová čára v rámci krabicové části je medián a kříž značí průměr. Bodové značky zobrazují extrémní (odlehle) hodnoty. Například pro volnou strukturu (VO) tedy platí, že výška říms ze 75 % nepřekračuje hranici zhruba 19 m, nicméně lze identifikovat i římsy, které dosahují hranice téměř 100 m (zde se jedná konkrétně o AZ Tower). Limitem statistiky je skutečnost, že nezohledňuje váhu jednotlivých objektů (např. dle jejich velikosti či účelu) a že počet segmentů říms se objekt od objektu může lišit.

V rámci Brna je průměrem nejvyšší výška říms ve volné struktuře (VO) (průměr 13 m), kde je polovina říms v rozpětí 4 až 19 m. Zároveň s maximy definovanými nejvyšší budovy v Brně (AZ Tower – nad 100 m, Spielberk Tower B – kolem 80 m, rozpětí 65 až 75 m vykazují výškové budovy na Šumavské). Z hlediska průměrných hodnot následuje struktura kompaktní (KM), která má hlavní rozpětí mezi 7 až 18 m, přičemž odlehle hodnoty je možno identifikovat ve výškách 40 až téměř 55 m (budova Dorn, Hotel Continental, Rezidence Lužánky, polyfunkční objekt Eden – vše kolem 50 m, budova Povodí Moravy, budova SZIF, budova OHL ŽS, Trinity Office Center – vše kolem 40 m). Následuje již zmíněná areálová struktura (AR) s průměrem kolem 9 m, ale s maximy definovanými výškovými budovy v Brně (FN Bohunice a VUT v Technologickém parku – kolem 70 m, Purkyňovy koleje, Babák Office, Marriott hotel, M-Palác, Vienna Point II – kolem 45 m). Rezidenční struktura (RN) vykazuje průměrnou výšku římsy v 6 m a většina říms nepřekračuje 8 m, ačkoliv i zde se vyskytují římsy s výškou do 30 m (ojedinělý výskyt bytového domu v rezidenční struktuře, např. v Králově Poli nebo Černovicích). Ostatní zde sledované struktury – stavebně omezená (OS), převážně nezastavěná otevřená struktura (ZO), převážně nezastavěná uzavřená struktura (ZU) – se v průměru pohybují kolem 4 m výšky římsy.

Charakter území z pohledu výšky staveb

Nově pořízený 3D model města Brna umožňuje posouzení výšek staveb za jednotlivé hrany každého bloku. Tento jev je sledován pro stabilizované plochy kompaktní části města a jeho výsledkem je převládající, obvyklá výška staveb dané hrany bloku.

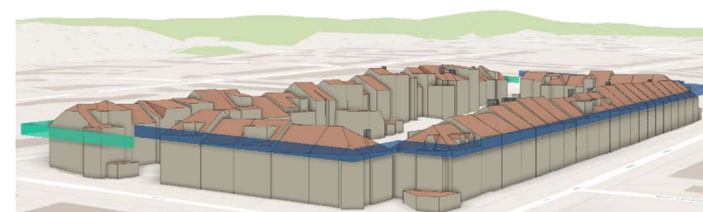


Obr. 1 Výškové rozpětí říms ve vybraných strukturách zástavby

Zdroj: TopGIS, KAM, 2024

Pomocí těchto informací je možno posuzovat výškové úrovně např. podél městských tříd a vytipování oblastí, kde je vhodné převládající výšku hrany bloku přiléhajícího k městské třídě dorovnat okolí (např. vedlejšími blokům) nebo ji i zvýšit.

Tyto informace jsou vitální pro kvalitní posouzení prostoru v případě možných záměrů v území, kdy se jedná například o blok domů při významné ulici, kdy je žádoucí vyšší zástavba podél této ulice, podél zadní klidnější ulice je zpravidla ale zástavba nižší a spojující boky bloků výškově variují vzhledem k jejich umístění. Proto je vhodné sledovat výšky jednotlivých hran bloků a nejen bloků jako celků, aby nedošlo k necitlivému narušení struktur zástavby a charakteru daného místa.



Ukázka zobrazení mediánu výšek říms na uličních stranách bloku vztahovaných k uliční síti. Zelená linie reprezentuje výšku říms 6–8 m nad terénem, modrá pak 8–10 m nad terénem.

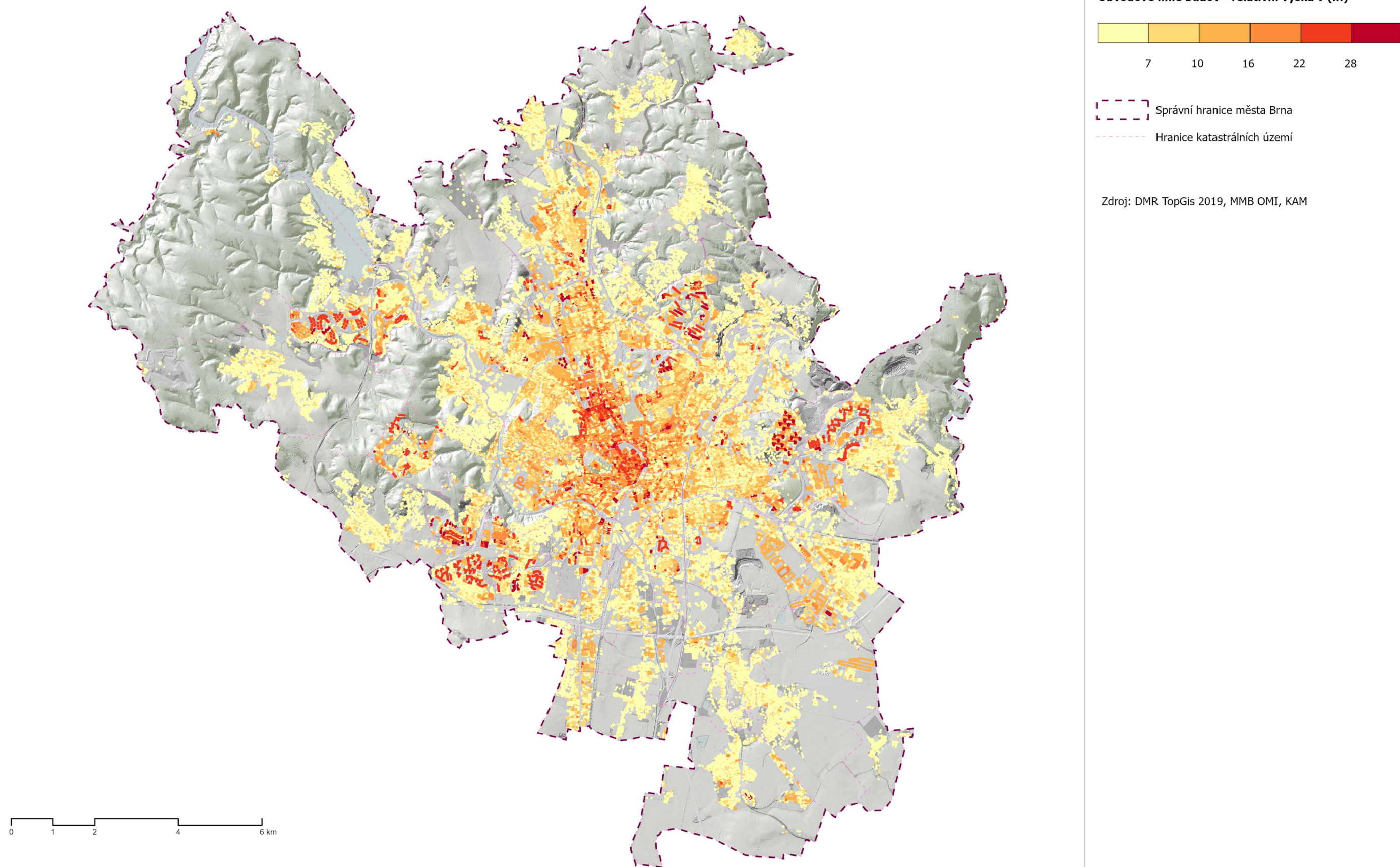
03.02.04 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství obecně

Veřejná prostranství a veřejně přístupné plochy jsou inverzním vyjádřením zastavěného území města. Jejich vykreslením vzniká obraz různorodých struktur, které vypovídají o charakteru daného území. Veřejná prostranství jsou místa, která utváří život v sídlech. Poskytují prostor k setkávání a komunikaci, rekreaci, odpočinku a pozorování. Nabývají různé velikosti, měřítka i funkce a všechny tyto parametry dotváří celkový vzhled místa a předurčují jeho výsledné užívání. Současnou snahou je nevytvářet veřejné plochy čistě na úkor dopravy a zastavěnosti, ale přemýšlet o veřejném prostoru jako o místu pro sdílení a možnosti naplňování výše zmíněných aktivit.

Jelikož jsou veřejná prostranství (VP) jakousi „tvář města“, je vhodné a žádoucí o tyto plochy pečovat a vytvářet jejich promyšlený koncept. Aby bylo možné o městě přemýšlet koncepčně, je zapotřebí **celé území nejprve zmapovat a získat tak detailní přehled o aktuálním stavu v území**. V roce 2020 Kancelář architekta města Brna začala se zpracováním Mapy veřejně přístupného prostranství (MVPP). Tato základní mapa, zobrazující veškeré veřejně přístupné plochy, je již využita pro účely aktuálních Územně analytických podkladů 2020. MVPP má sloužit jako „nápomocný pracovní nástroj“ pro odhalení

Schéma 03.09 Výška obvodových linií budov



potenciálu daného místa a možnosti využití jeho VP. V ideálním případě by pomohla podpořit a doplnit obraz místa s logikou založení, podpořila by přirozené vazby v území a návaznosti na již existující obklopující struktury.

Dle územního plánu je veřejný prostor definován těmito charakteristikami:

Na 2 ha vymezených zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanské vybavenosti a ploch smíšených obytných by mělo být vymezováno minimálně 1000 m² veřejného prostranství (tj. 5 %), do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Od těchto pravidel je možné se v odůvodněných případech odchýlit z důvodu specifických podmínek a charakteru území (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

V územním plánu se může jednat buď o samostatně vymezené plochy veřejných prostranství, nebo mohou být veřejná prostranství součástí např. ploch zeleně, ploch rekreačních, ale veřejná prostranství mohou být reálně součástí i jiných funkčních ploch (např. ploch bydlení či ploch smíšených).

Principy tvorby veřejných prostranství

V roce 2019 Kancelář architekta města vydala knihu Principy tvorby veřejných prostranství (viz Obr. 2), která má sloužit jako „kuchařka“ pro tvorbu veřejných prostranství. Kniha je plná referenčních příkladů a „návodů“, jak pohlížet na veřejný prostor a utvářet ho kvalitně. Řeší obecné principy, pravidla a procesy rozvoje veřejného prostranství.

Obsahem je 10 kapitol zahrnujících různé aspekty tvorby města – urbanistický a architektonický pohled, dopravní a technický, zabývá se modrozelenou infrastrukturou, povrchy i vybaveností města formou mobiliářů a celkovou funkčností města v propojení



Obr. 2 Principy tvorby veřejných prostranství, KAM 2019

Zdroj: KAM

těchto tématik. Dle Principů tvorby je městský veřejný prostor určen pobytu a pohybu. Spolu s budovami vytváří obytný prostor – město. Za základní funkci města a veřejného prostranství považujeme jeho obyvatelost. Město je svou podstatou sítí

společenských vazeb, z nichž některé jsou zhmotněny přímo v prostoru. Tvorba kvalitních a funkčních veřejných prostranství není jen záležitostí designu jednotlivých prvků, ale zejména schopnosti **dobře uspořádat prostor a provoz v něm.**

Legislativní ukotvení a vyjádření veřejného prostranství

- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích,
- vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu,
- zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích,
- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V legislativě jsou veřejná prostranství definována v § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích jako "všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru".

Dále požadavky na vymezení veřejných prostranství obecně stanovuje **vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.** Dle § 18 odst. 2 – „Plochy veřejných prostranství zahrnují zejména pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.“.

V rámci § 4 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích může obec vybírat místní poplatek za zvláštní užívání veřejného prostranství, kterým se rozumí např. provádění výkopových prací, umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, umístění stavebních nebo reklamních zařízení, zařízení cirkusů a jiných obdobných atrakcí, vyhrazení trvalého parkovacího místa a užívání tohoto prostranství pro kulturní, sportovní a reklamní akce nebo potřeby tvorby filmových a televizních děl. Místa, která jsou obcí považována za veřejné prostranství, musejí být v obecně závazné vyhlášce vymezena. Zpoplatnění se však týká jen vybraných veřejných prostranství ve městě, proto je nutné ve vyhlášce provést přesnou specifikaci veřejných prostranství pro zvláštní užívání a uvést název místa, aby byla vyloučena jejich záměna s jiným veřejným prostranstvím.

Dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon se veřejné prostranství řadí pod veřejnou infrastrukturu a podle této kategorizace s ním lze i následně nakládat. Týká se to například prověřování veřejného prostoru územními studii (viz § 10 odst. 1 písm. e).

Veřejně přístupná místa ve městě jsou ta, kde má každý neomezený přístup, a to buď permanentní nebo s časovou regulací. Forma vlastnictví v tomto pojetí nehraje významnou roli. Do veřejně přístupných ploch se naopak neřadí území s omezenou formou užívání, např. s nutností vstupního poplatku do areálu.



Obr. 3 Podíl veřejně přístupných ploch města a krajiny

Zdroj: KAM

Zobrazované plochy jsou tedy veškeré ulice a uliční síť, náměstí, místní komunikace, které tvoří barieru v území, parky, veřejně přístupné vnitrobloky, účelové plochy (dětská hřiště, parkoviště, psí výběhy atd.) a zastavitelné plochy, které jsou k aktuálnímu stavu volně přístupné (viz Schéma 03.10).

Podíl veřejně přístupných ploch v zastavěném území města Brna činí 35 %, zbývajících 65 % ploch je ve městě veřejnosti nepřístupný.

V krajině jsou veřejně přístupná místa téměř všechna, nejsou-li porušeny právní předpisy. Podle § 63 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny *má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy. Práva podle odstavce se nevztahují na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat. Orná půda, louky a pastviny jsou z oprávnění vyloučeny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka.*

Proto jsou v Mapě veřejně přístupných prostranství (MVPP) zahrnuta i pole, a to i přes to, že se na ně právo volného průchodu

během části roku nevztahuje. Na pozemní komunikace včetně místních a veřejně přístupných účelových komunikací, mezi něž patří i polní a lesní cesty, stezky a pěšiny, se obdobně jako na veřejná prostranství vztahuje právo obecného užívání.

Výjimku při vstupu do lesa tvoří dle § 19 zákona 289/1995 Sb., lesního zákona, vojenské lesy, chráněná území školky, obory, bažantnice atd. Obec s rozšířenou působností může na dobu nejvýše 2x tři měsíců ročně nařízením dočasně vstup do lesa zakázat. Zakázáno je také vstupovat do lesa, kde probíhá těžba dřeva nebo manipulace s ním.

V nezastavěném území města, tedy v krajině, je podíl veřejně přístupné plochy 90 % (viz Obr. 3).

MVPP zobrazuje strukturu veřejně přístupného území města a krajiny současného stavu pro rok 2023. Zdrojem pro tvorbu mapového podkladu byl vlastní průzkum založený na detailním prozkoumávání území a snaze o výstižné zobrazení aktuálního stavu v lokalitě. Ovšem i tak se ve výkresu mohou vyskytnout drobné odchylky dané proměnlivostí území v čase nebo nepřesností terénního mapování.

Typologie veřejných prostranství

Ulice a uliční síť

Jedná se o lineární veřejná prostranství lemovaná domy. Prostor zajišťující současně prostupnost území, přístup k domům i obytný prostor bezprostředního okolí domů. Ulice mají rozdílné skladby podle typu okolní zástavby, kterou kopírují, a také podle polohy ve městě.

Aktivní parter ulic je indikátorem dobře fungujícího uličního prostoru. Kromě obchodu a služeb přináší doprovodné pozitivní aspekty – živost, atraktivitu a ekonomický růst v lokalitě. Kvalita parteru je stejně tak důležitá, jako kvalita doprovázejícího veřejného prostoru, kde doplňuje charakter zástavby, a tedy celého prostoru. Častou překážkou k rozvoji parteru je příliš vysoká intenzita dopravy.

Městské třídy – Městská třída je urbanisticky významný typ ulice, která má celoměstský význam. Často široce komponovaná ulice velkého měřítka, obvykle doprovázené stromořadím. Další charakteristikou je vyšší míra společenských a obchodních aktivit, aktivní parter. Městskou třídou je zpravidla vedena tramvajová doprava.

Pro městské třídy platí:

- Výška římsy/atiky objektů orientovaných do městské třídy by měla navazovat na výšku říms nejvyšších stávajících objektů v širším úseku městské třídy, tak by bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy (v případě stabilizované zástavby), popř. dodržet výškový regulativ (v návrhových územích uvedený v kartě lokalit), který je závazný (viz také kapitolu 03.02.03). V případě rekonstrukce stávajících nízkopodlažních objektů, které neodpovídají významu městské třídy je přípustné do úrovně dolní meze výškového pásma dostavovat postupně.
- Aktivní parter – v objektech na obou stranách městských tříd je navržen aktivní parter s prvním podlažím v úrovni chodníku, primárně určený pro umístění provozoven obchodu a služeb.
- Uliční čára = stavební čára. Při dostavbě (např. proluk) nebo při výstavbě na nově navržených zastavitelných plochách podél nově vymezených městských tříd je navržena stavební čára uzavřená, je totožná s uliční čarou a slouží k podpoře veřejného prostoru na městské třídě.

Jako městské třídy jsou vymezeny ulice:

- Lidická – Štefánikova – Palackého třída,
- Veveří – Minská – Horova,
- Rašínova – Masarykova,
- Údolní od Joštovy po ulici Úvoz,
- Pekařská,
- Křížová – Vídeňská po ulici Jihlavskou,
- Jihlavská (od ulice Akademická po Ústřední hřbitov),
- Benešova – Nádražní – Nové sady,

- Svatopetrská – Plotní,
- Brněnská třída (dříve označovaná jako Nová městská třída),
- Křenová,
- Cejl – Zábřdovická,
- Tábořská,
- Vranovská – po Svitavskou – Husovická – Dačického – Dukelská třída,
- Nová Dukelská v areálu Zbrojovka,
- Milady Horákové,
- Nová Řečkovická (podél prodloužení tramvaje od ulice Terezy Novákové).

Významné ulice – Významné ulice jsou páteří jednotlivých urbanistických souborů. Typicky se jedná o historické cesty, kolem nichž se postupně rozšiřovala zástavba města (Hlinky, Olomoucká), nebo o hlavní ulice novějších souborů (Tvrdého, Okružní). Navazují na městské třídy a doplňují základní osnovu uliční sítě. Za veřejná prostranství nelze považovat směrově oddělené komunikace vyšších řádů dálničního typu.

Ostatní ulice – Ostatní ulice tvoří většinu uliční sítě. Jedná se jak o ulice v historickém jádru (Česká, Kobližná), tak i o komponované ulice z přelomu 19./20. století (třída Kapitána Jaroše, Jiráskova), ulice vilových předměstí (Lerchova, Trávníky), ale také ulice připojených obcí, ulice modernistických sídlišť či ulice satelitní výstavby.

Náměstí

Náměstí jsou důležité body na síti veřejných prostranství, zpravidla na jejich křížení. Jsou charakteristická nejvyšší mírou zastoupení obchodních a společenských aktivit, zejména v parteru. Intenzita dopravy je směřována především ve prospěch veřejné hromadné a nemotorové dopravy. Prostorové uspořádání náměstí je volné s obvodovým vymezením měšťanskými domy. Je to zejména k plnění funkce shromažďování a možnosti konání běžných společenských aktivit v centru města. Náměstí je vnímáno jako střed obce, hlavní veřejné prostranství zakládající hierarchickou urbanistickou strukturu.

Obecné zásady charakteru náměstí:

- stavební vymezení plochy – ohraničení volného prostoru hmotou,
- vhodné řešení parteru a fasády budov,
- výška zástavby,
- zvolené materiály.

Náměstí v historickém jádru – Ve městě Brně se nachází pouze několik struktur, které můžeme dle charakteru nazývat náměstími a zároveň nabývají celoměstského významu. Všechna se vyskytují v historickém jádru města:

- Náměstí Svobody,
- Dominikánské náměstí,

- Zelný trh,
- Jakubské náměstí,
- Římské náměstí,
- Kapucínské náměstí.

Náměstí ostatní – V připojených městských částech se také nachází několik náměstí, která svým konceptem splňují definici pojmu, např. Přemyslovo náměstí ve Slatině nebo náměstí 28. dubna v Bystrci, nabývají však jen místního významu. Podobnou roli zastávají i předprostory významných budov (Žerotínovo náměstí, Makovského náměstí). Nejčastěji jde o centra volné struktury; mnohdy bez toho, aby nesla označení „náměstí“. Některá náměstí jsou spíše křižovatkami, kde doprava vytlačuje ostatní, především společenské funkce (Šilingrovo náměstí, Konečného náměstí).

Parky, hřbitovy, arboretum a botanická zahrada

Parky – Parky jsou plochy přinášející přírodní prvky do souvisle zastavěného území. Jejich blízkost zvyšuje atraktivitu lokality, ve které plní mimo ekologické funkce významnou roli jako těžiště volnočasových aktivit obyvatel. Většina parků je celodenně volně přístupná (Lužánky, Pod Plachtami), ovšem existují i výjimky, jež se na noc zamykají (Tyršův sad, Hvězdička).

Hřbitovy – Hřbitovy jsou typem veřejné vybavenosti, kde kromě hlavní funkce pohřbívání ostatků svoji roli hraje i jistá společenská důležitost. Podobně jako některé parky jsou hřbitovy přístupné výhradně přes den a neopomenutelnou roli v nich hrají vzrostlé stromy. Pro vizuální oddělení od okolí a zajištění náležité piety bývají od okolí odděleny vizuální bariérou (zdi, keři atp.).

Arboretum a botanická zahrada – Ve městě se vyskytuje dvojice univerzitních areálů, které svým charakterem připomínají parky a v kontextu města Brna tak doplňují jejich síť. Jmenovitě jde o arboretum a botanická zahrada Mendelovy univerzity tzv. Za Lužánkami a botanickou zahradu Masarykovy univerzity na ulici Kotlářská.

Další veřejná prostranství

Kromě základní prostorové osnovy města, tvořené především uliční sítí a lokálními centry (náměstí, parky apod.) doplňuje strukturu sídla řada volných prostranství menšího, ovšem neopomenutelného významu. Zvláštní roli hrají například nábřeží či předprostory významných budov. Neodmyslitelnou roli hraje dostatek veřejného prostoru ve volné struktuře zástavby, typicky trávníky v modernistických sídlišťích, ale také menší placky a ostrůvky zeleně v ostatních městských strukturách. Velký rozsah a zastoupení mají v obytných celcích zpevněná parkoviště.

Struktura veřejně přístupných prostranství ve vybraných lokalitách

Na základě zpracování Mapy veřejně přístupných ploch vystoupily z území struktury různého charakteru výstavby a na ně navazujících VPP a VP. Pro názornou charakterizaci území byly

vybrány konkrétní příklady lokalit, které reprezentují danou strukturu:

Kompaktní rostlá struktura	historické jádro města
Bloková struktura	ulice Veveří
Struktura zahradního města	Masarykova čtvrt'
Vesnická rostlá struktura	Bosonohy
Volná struktura	Nový Lískovec
Areálová struktura	Brno-jih/Heršpice

Kompaktní rostlá struktura

Jedná se o veřejná prostranství, která vznikla při samotném založení města. Rostlá struktura veřejného prostranství (VP) se vyskytuje zejména v historickém jádru a středu města. Je vymezena nepravidelnými bloky zástavby a tvoří ji úzké ulice a jejich rozšíření (plácky), dlážděná náměstí, zákoutí, průchody a ohraničené plochy zeleně. Charakteristická je zpravidla uzavřená stavební čára, která je přímým rozhraním mezi veřejným prostorem a zástavbou (=fasádou).

Bloková struktura

Pro bloková VP je typická plánovaná geometrická struktura, vymezená klasickou blokovou zástavbou s aktivním parterem. Tvoří ji širší ulice, městské třídy, náměstí a městské parky. Charakteristická je zpravidla uzavřená stavební čára, která je přímým rozhraním mezi veřejným prostorem a zástavbou (=fasádou).

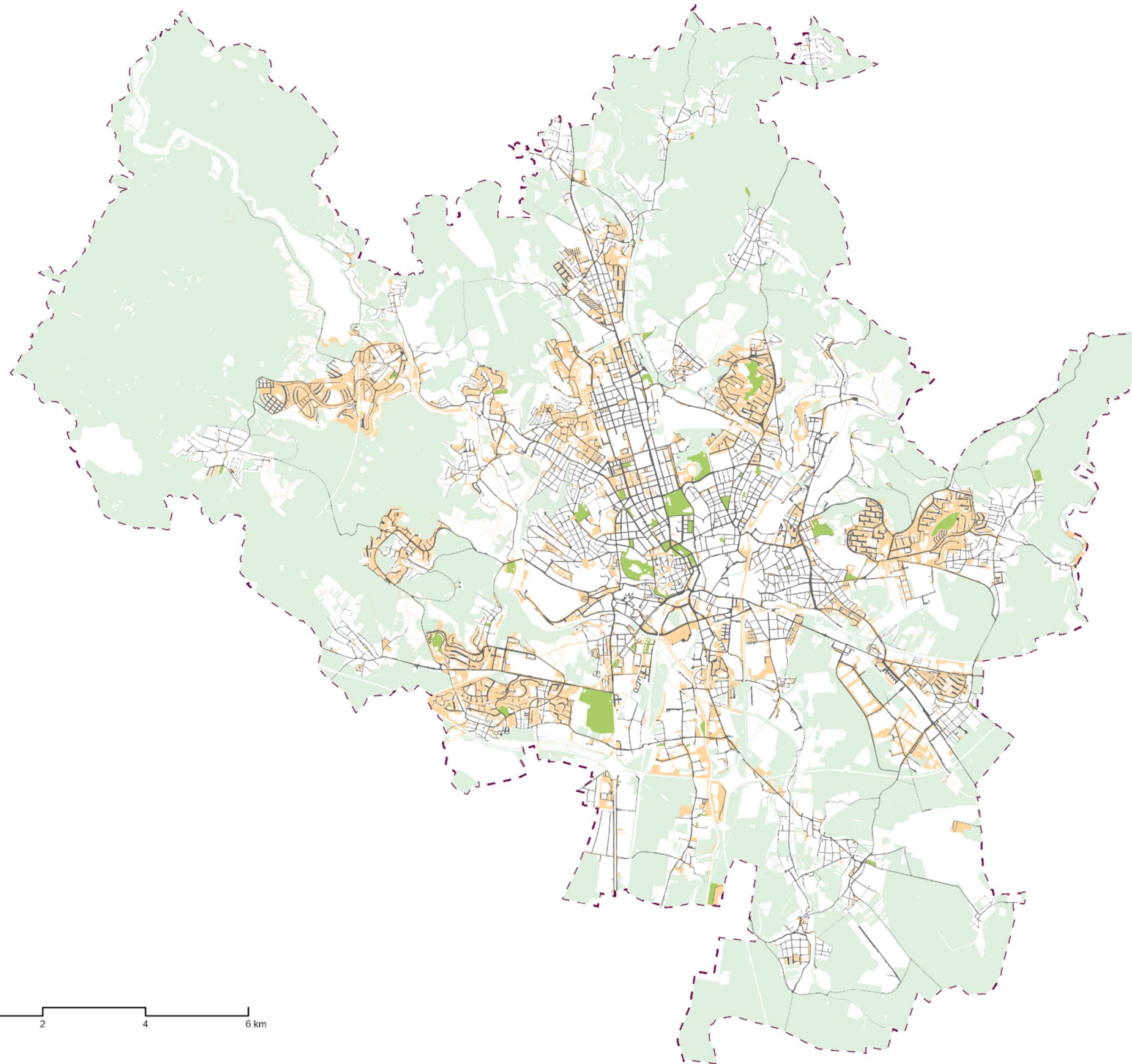
Struktura zahradního města

Zahradní město je tvořeno geometrickou pravidelnou sítí pozemků se solitérní nebo kompaktní zástavbou, nejčastěji domy menšího měřítka jako jsou rodinné domy, vily a jiné. Veřejné prostranství ve struktuře zahradního města tvoří široké ulice a bulváry, zklidněné zóny, parková náměstí a parky. Stavební čára je typicky otevřená a rozhraní soukromého a veřejného prostranství tvoří oplocení pozemku.

Vesnická rostlá struktura

Vesnická rostlá struktura se formovala podél cest a zavedených pěších propojení. Dokládá historický vývoj sídla, pro něž je typická zástavba malého měřítka s krátkými vzdálenostmi mezi kompaktními nepravidelnými bloky. Na vnější části může být doplněna komponovanou strukturou zahradního města a strukturou areálu produkce. VP jsou tvořena návsi (jako těžištěm sídla) a ulicemi. V centrální části vsi převažuje stavební čára uzavřená (zdi, fasády) a na okraji otevřená (nízké ploty a předzahrádky).

Schéma 03.10 Mapa veřejně přístupných prostranství

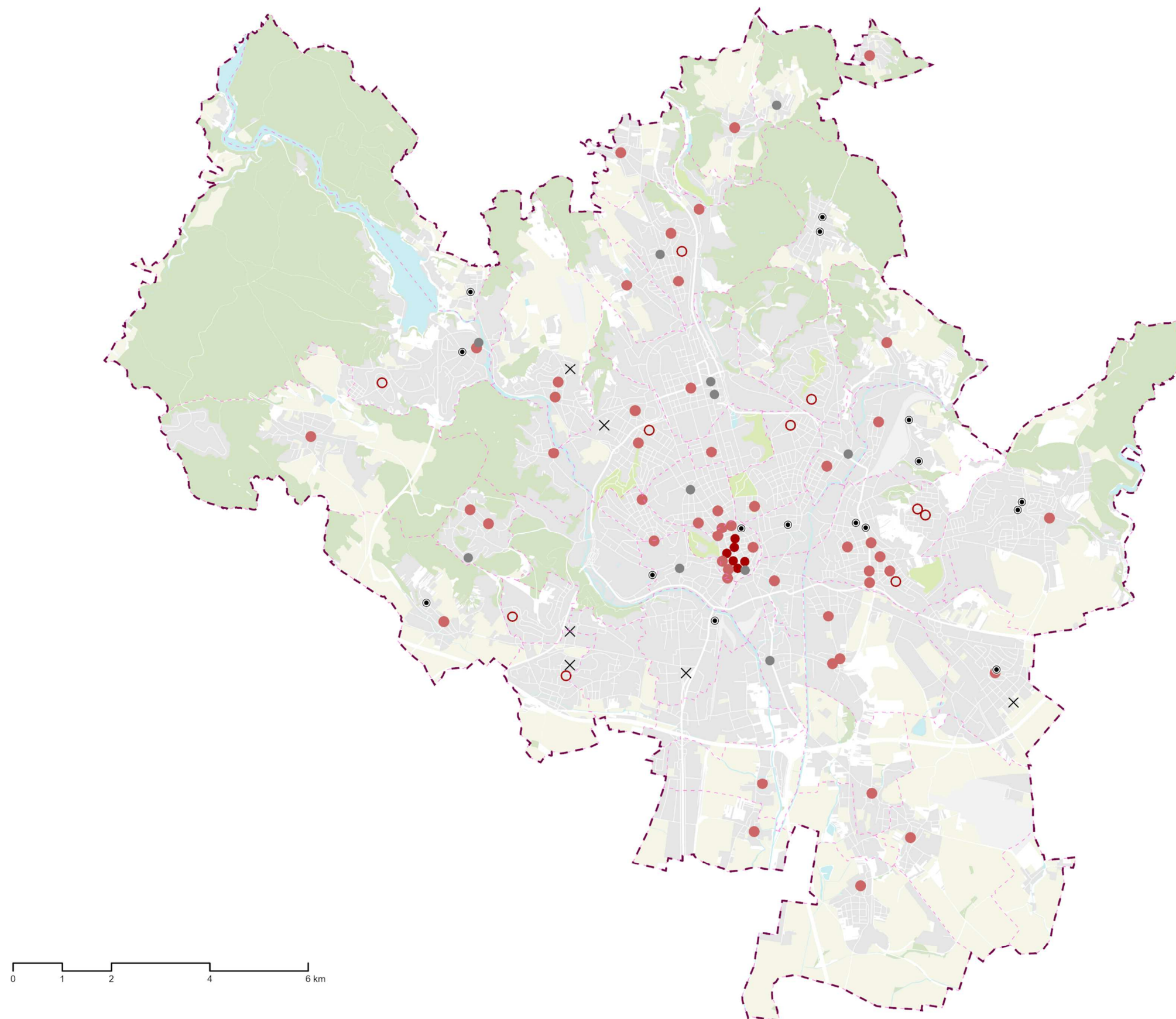


Veřejně přístupná prostranství

- Uliční síť
- Náměstí a další významná veřejná prostranství
- Parky, hřbitovy, arboretum a botanická zahrada
- Volná krajina
- Správní území města Brna

Zdroj: KAM

Schéma 03.11 Významná veřejná prostranství



Typy veřejných prostranství

- Náměstí v historickém jádru
- Veřejná prostranství / náměstí
- Centra volné struktury
- Veřejná prostranství shromažďovací
- Veřejná prostranství ovlivněná dopravou
- × Náměstí pouze dle názvu / neexistující VP

--- Správní území města Brna

--- Hranice katastrálních území

Zdroj: KAM

0 1 2 4 6 km



Kompaktní rostlá struktura, 1:5 000

Náměstí svobody, těžiště rostlé struktury historického centra města Brna



Struktura zahradního města, 1:5 000

Vaňkovo náměstí na Žlutém kopci je ukázkovým příkladem solitérní rezidenční zástavby struktury zahradního města



Volná struktura, 1:5 000

Sídlíště Nový Lískovec dokládající volnou strukturu s velkým podílem doprovázející zelené plochy a prostupy



Bloková struktura, 1:5 000

Ulice Veveří a Konečného náměstí jako součást geometricky plánované struktury



Vesnická rostlá struktura, 1:5 000

Bosonohy a struktura Bosonožského náměstí dochovaná z původní vesnické návsi



Areálová struktura, 1:5 000

Sídlíště Nový Lískovec dokládající volnou strukturu s velkým podílem doprovázející zelené plochy a prostupy

Volná struktura

Struktura volná je reprezentována především rezidenčními modernistickými celky (sídlíšti). Jejich struktura je charakteristická střídáním kompozic a volnou zástavbou s dobrými prostupy v území. Je obtížné zde fyzicky vymezit veřejná prostranství, protože se často jedná o spojitý prostor velkého měřítka, který tvoří systém obslužných komunikací, parkovišť, segregovaných pěších cest a ploch zeleně. Ve většině případů zde chybí náměstí a promyšlený veřejný prostor. Místem pro setkávání se stávají předprostory institucí či parky v centrální části zástavby. Stavební čára je typicky volná.

Areálová struktura

Lokality areálů produkce jsou strukturálně neustálené a reagují na změny technologických postupů. Vznikaly zejména v 2. polovině 20. století na „zelené louce“ v jižní části města Brna a to v důsledku nechtěného průmyslu v centru města. Jedná se o bloky velkého měřítka jasně vymezené plotem, lokalitu tvoří převážně více areálů, mezi nimi uliční prostranství a cesty nebo silnice. Kvalita veřejného prostoru je mezi jednotlivými areály často velmi nízká. Uspořádání a měřítko struktury zástavby je závislé na využití areálu, charakteristická je nízká frekvence vstupů z veřejného prostranství – typicky jeden vjezd (s vratnicí) na areál.

Současný stav využití veřejných prostranství a jejich podoba

Jak již bylo zmíněno výše, v současnosti je kladen větší důraz na podobu veřejného prostranství než tomu bylo dříve. Byl vydán koncepční dokument Principů tvorby veřejných prostranství (KAM), zároveň se jednotlivé městské části zabývají problematikou vizuálního smogu. Brno-střed vydalo Manuál dobré praxe reklamy a označování provozoven (<https://manual.brno-stred.cz/>).

Stále však ve městě Brně převládá kvantita veřejných prostranství nad kvalitou. Chybí zde Strategie veřejného prostranství, která by stanovovala hlavní cíle rozvoje veřejných prostranství pro dané období. Neexistuje koncepce priorit města v rozvoji veřejných prostranství ani celková koncepce veřejných prostranství a investičních záměrů. Častokrát veřejná prostranství nejsou vzájemně provázaná a podobu prostoru určuje dopravní řešení namísto kompozice a specifických potřeb místa. V neposlední řadě sem spadá i nedostatečná údržba veřejných prostranství, která je zásadní pro kvalitní vzhled a fungování veřejných prostranství.

Obr. 4 Struktura veřejných prostranství ve vybraných lokalitách

Zdroj: KAM



Obr. 5 Prostupnost rezidenční zástavbou Brno-jih, 1:10 000

Zdroj: KAM 2020



Obr. 7 Ploty a bariéry prostupnosti území, 1:10 000

Zdroj: KAM, 2020



Obr. 6 Prostupnost areálovou zástavbou Brno-jih, 1:10 000

Zdroj: KAM 2020

03.02.05 Prostupnost území

Prostupnost města

Úroveň prostupnosti města je daná obklopujícím veřejným prostranstvím. Jedná se zejména o pěší a bezmotorovou dopravní síť, která zajišťuje pro území nekonfliktní dostupnost a obsluhu, zároveň musí být zachován dostatek prostoru pro veřejné aktivity a rekreaci. Pro chodce je dobrá prostupnost charakteristická svou kontinuitou a provázaností, hustotou pěší sítě a dostatkem křižení. Také je zde zahrnuta bezbariérovost, četnost přechodů pro chodce a organizační uspořádání provozu ulice. Ideální koncept města představují ulice krátkých vzdáleností. Jsou motivací k vyšší míře pěší docházky, která podporuje udržitelný rozvoj města. Vede ke snížení potřeby každodenního užívání osobních automobilů a upřednostňuje MHD, pěší a cyklistickou dopravu.

Prostupnost územím znemožňují vymezuující ploty, ohrady, závory, valy, protihlukové stěny, bariéry v území, brody a povrchově vedené technické sítě (viz Obr. 5, Obr. 6, Obr. 7). Problémy s dobrou prostupností v zastavěném území vykazují zejména struktury areálové. Jsou to uzavřené plochy se zaměřením na výrobu a průmysl, sport, rekreaci, obchod aj. Naopak nejvyšší hustotu pěší sítě reprezentují sídlištní struktury, které jsou charakteristické svým volným uspořádáním.

Prostupnost krajiny

Veřejnou přístupnost krajiny upravuje zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (viz 03.02.04 Veřejná prostranství). Pro dobrou prostupnost krajiny je klíčové minimalizovat rozsah fragmentace krajiny, umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na účelnou spojitost území.

Nejčastěji je prostupnost v krajině tvořena sítí pěších tras, které zároveň nesou doprovodnou funkci rekreační. V lokalitách s vyšší hustotou pěší sítě se zvyšuje potenciál rekreace a je nutné tento zájem reflektovat a naplňovat poptávku po chybějících vazbách. Příkladem dobře prostupné krajiny s vysokou hustotou pěší sítě je Brno-Jundrov (Holedná), Brno-Soběšice, okolí Brněnské přehrady a další oblasti vyskytující se na hranici města a krajiny.

03.03 Obyvatelstvo

Fungování obce je ovlivněno nejen fyzickou strukturou sídla, ale rovněž specifickou skladbou obyvatelstva a jeho chováním. Výrazné rozdíly lze pozorovat mezi vlastnostmi a strukturou obyvatel venkovských sídel, menších měst či středně velkých měst a metropolí. Struktura městské populace si pak vytváří specifický vztah k urbanizovanému prostředí města. Městská populace je na jednu stranu ovlivňována morfologií města, na druhou stranu sama podobu města vytváří. **Plánování města (územní i strategické) o velikosti Brna se tak nutně liší od plánování menších územních celků jednoduše tím, že ho vytváří specifické skupiny obyvatel s odlišnými vzorci chování, s jinou mírou mobility či různorodými lifestyleovými návyky a životními potřebami.**

V této kapitole jsou blíže popsány sociodemografické podmínky ve městě Brně, s důrazem na populační vývoj, problematiku skutečně přítomného obyvatelstva, prostorovou distribuci obyvatel a strukturu obyvatel dle sociodemografických znaků (ekonomická struktura obyvatel je popsána v kapitole 05 Ekonomické podmínky). Dále je pozornost věnována mobilitě osob (migrace, dojíždka) a bydlení.

03.03.01 Sociodemografické podmínky

Populační vývoj

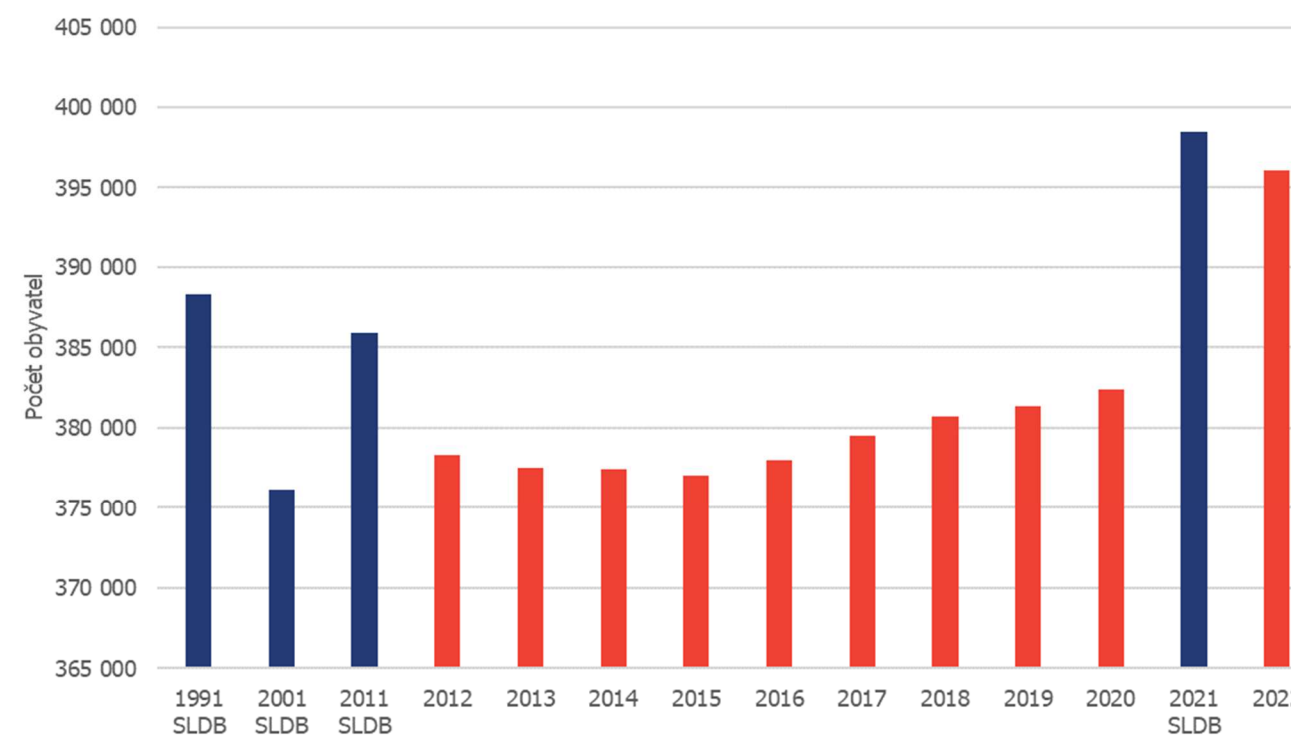
Město Brno je s počtem obyvatel **400 566** (údaj k 31. 12. 2023 dle ČSÚ) druhým největším městem v České republice, což se promítá jak do významnosti města v měřítku národním, tak zejména do jeho zásadní role coby regionálního centra. Počet obyvatel města Brna se od šedesátých let 20. století tradičně zvyšoval, v převážné míře zásluhou migrace zejména z ostatních okresů Jihomoravského kraje. Zlom nastal po roce 1990, kdy celkový počet obyvatel města Brna začal klesat. Podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2001 se počet obyvatel Brna snížil od roku 1991 (SLDB 1991) o více než 12 000 osob. Pokles počtu obyvatel se nicméně v polovině první dekády 21. stol. zastavil a v době SLDB 2011 bylo v Brně evidováno 385 912 obyvatel, což je hodnota blízká roku 1991, a během cenzu v roce 2021 bylo sečteno dokonce 398 510 obyvatel.

Vzhledem k rozdílné metodice demografické statistiky zachycující stav obyvatelstva ke každému roku a cenzu probíhajícímu jednou za 10 let dochází mezi hodnotami k odchylkám. I proto znatelný propad počtu obyvatel v roce 2012 oproti SLDB 2011 nemusí být nutně důsledkem úbytku obyvatel, ale může souviset s rozdílem mezi obvykle bydlícím obyvatelstvem zachyceným v cenzu 2011 a obyvatelstvem s trvalým pobytem (včetně cizinců) sledovaným demografickou statistikou. Tento metodický rozdíl se projevuje skokovým navýšením počtu obyvatel v roce 2021, kdy cenzus uvádí obyvatelstvo s obvyklým pobytem (ve velkých městech hodnota zpravidla větší než počty osob s trvalým pobytem). Vyšší

hodnoty počtu obyvatel s trvalým pobytem v roce 2022 jsou pak způsobeny přítomností osob s udělenou dočasnou ochranou v ČR (důsledek uprchlické vlny z Ukrajiny). Vzhledem k absolutnímu počtu obyvatel jsou však uvedené změny relativně nevýznamné. Vývoj počtu obyvatel města Brna od roku 1991 vykazuje stagnační tendence, kdy se pohybuje rozmezí 375 000 až 400 000 obyvatel (viz Obr. 8).

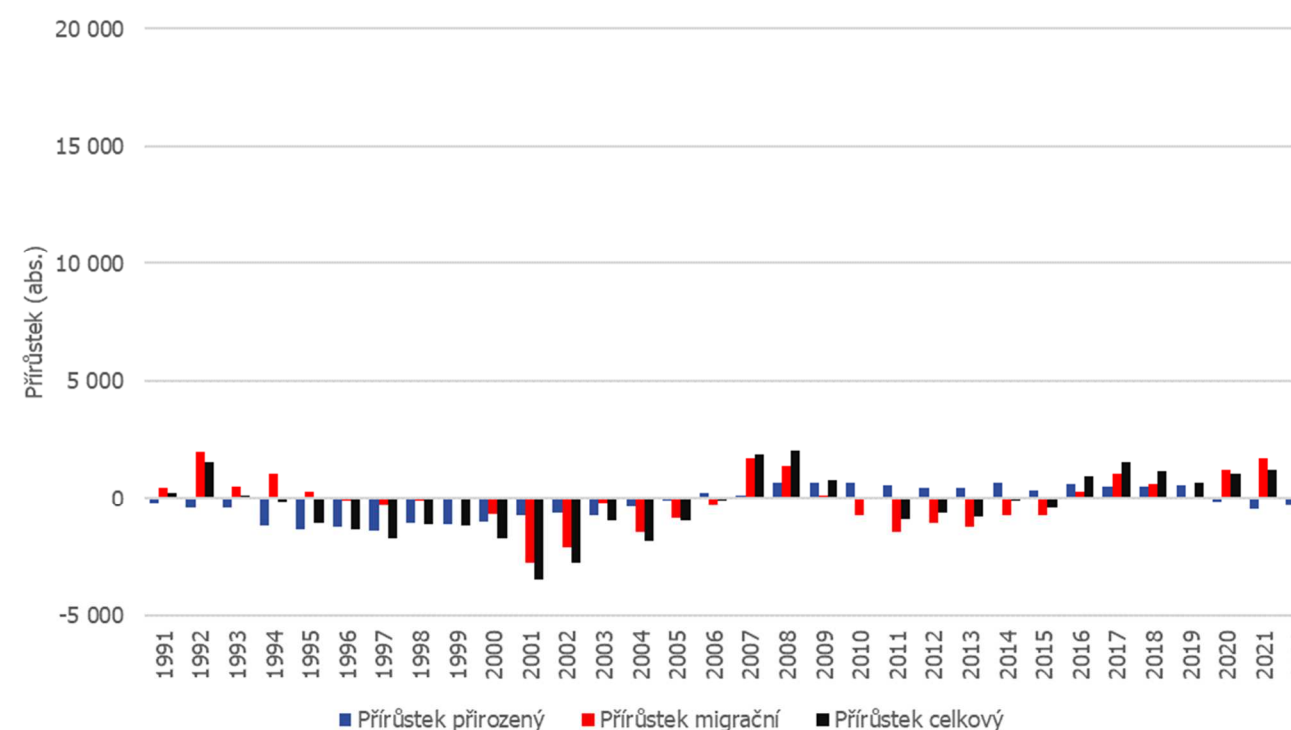
Vývoj počtu obyvatel je determinován dvěma základními procesy – přirozenou měnou (tedy přirozenými procesy rození a umírání) a mechanickou měnou obyvatelstva (tedy procesem migrace) (viz Obr. 9). Do počátku 90. let byla hodnota celkového přírůstku kladná, kdy byla sycena především přírůstkem migračním. Až do roku 2006 celkový přírůstek nabýval záporných hodnot, což souviselo s výrazným propadem porodnosti v druhé polovině 90. let. Od roku 2000 se velikost přirozeného přírůstku postupně stabilizovala a **od roku 2006 posunula do kladných hodnot.** Kladný přirozený přírůstek 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 od roku 2019 snižuje. Jistý vliv na pokles dynamiky reprodukčního procesu mohla mít i nastupující pandemie covid-19 o rok později. Pandemická situace zcela jistě zapříčinila zhoršení úmrtnostních poměrů. Od roku 2020 tak v Brně sledujeme záporný přirozený přírůstek (poprvé od roku 2005). Ačkoliv se s koncem pandemie úmrtnostní poměry opět zlepšují, pokud nedojde k dramatickému navýšení imigrace mladých věkových skupin, lze v budoucnu vzhledem k nízké plodnosti a početně slabým ročníkům z přelomu tisíciletí očekávat pokračující úbytek obyvatelstva přirozenou cestou.

Ukazatel celkového přírůstku obyvatel je však do značné míry ovlivněn migracemi. V případě Brna lze konstatovat, že vývoj celkového přírůstku je v posledních 30 letech silně svázan s vývojem migrací. **Propad migračního přírůstku do záporných hodnot se projevil zejména s nástupem suburbanizačních procesů na přelomu tisíciletí a pak také v období ekonomické recese** (zhruba po roce 2009). Od roku 2016 je migrační přírůstek kladný. Zatímco v počátcích se jednalo o důsledek postupujícího ochabování dopadů ekonomické krize a obnovujícího se zájmu o bytový trh v Brně, od roku 2022 je bezprecedentní navýšení migračního salda spojené s migračními vlnami uprchlíků v důsledku ruské agrese na Ukrajině. Vzhledem k charakteru příčiny navýšení migračních zisků v Brna lze usuzovat, že se jedná o mimořádnou situaci, která neznámá nastartování dlouhodobějšího trendu. Následující vývoj vnitřní migrace je obtížné predikovat zejména v souvislosti s alarmujícím nárůstem cen bydlení ve městě i jeho zázemí, ale i cen energií v české společnosti obecně. Spolu s negativními ekonomickými důsledky restriktivních opatření zavedených v především v letech 2020 a 2021 kvůli pandemii covid-19 je zřejmé, že se mění i intenzita, příčiny a směry stěhování, a to s rozdílným vyjádřením napříč sociálními skupinami.



Obr. 8 Vývoj počtu obyvatel města Brna dle SLDB 1991, 2001, 2011 a 2021 a dle bilance ČSÚ v letech 2012 až 2022, k 31. 12. daného roku

Zdroj: ČSÚ



Obr. 9 Vývoj a struktura přírůstku počtu obyvatel v Brně v letech 1991 až 2022

Zdroj: ČSÚ

Z hlediska struktury dle pohlaví k roku 2021 (SLDB) tvořily ženy 51,2 % z celkového počtu obyvatel, u mužů byl podíl 48,8 %. Přibližně o 0,5 % vyšší podíl žen v Brně oproti celorepublikovým hodnotám souvisí s obecně vyšším zastoupením žen ve velkých městech, což je mimo jiné důsledek typicky starší městské populace (oproti venkovským oblastem), která zejména ve věkových kategoriích nad 65 let vykazuje výrazně vyšší zastoupení ženské složky (důsledek mužské nadúmrtosti).

Přítomné obyvatelstvo

Kromě statisticky vykázaného počtu obyvatel dle ČSÚ je možné využít databázi vedenou MVČR obsahující informativní počty obyvatel v obcích, konkrétně počet občanů ČR a zejména počet cizinců s platným povolením k pobytu. Ačkoliv demografická statistika ČSÚ od roku 2001 zahrnuje také cizince s vízy nad 90 dnů a cizince s přiznaným azylem a od roku 2004 i občany zemí EU s přechodným pobytem na území ČR a občany třetích zemí s dlouhodobým pobytem, neshoduje se s evidencí MVČR. Dle evidence MVČR žilo v Brně k 1. 1. 2024 61 029 cizinců (cizinci a občané EU na přechodném, trvalém pobytu, i pobytu azylanta) – včetně osob, kterým bylo uděleno pobytové oprávnění v souvislosti s válkou na Ukrajině), což spolu s evidovaným počtem obyvatel ČR v Brně ke stejnému datu činilo 435 659 obyvatel. Evidovaný počet obyvatel Brna se tak v závislosti na použitém zdroji dat pohybuje v rozmezí zhruba 400 až 435 000.

Důležitou skupinou městské populace jsou však i **osoby fakticky bydlící** v Brně bez přihlášení v průběžné evidenci obyvatel. Jedná se převážně o osoby, které v Brně zakládají domácnosti a tráví zde většinu svého času včetně přenocování. Odhad početní velikosti takové skupiny osob je velmi komplikovaný, neboť k jeho provedení neexistují žádné relevantní statistické podklady. Ačkoliv census z roku 2021 sledoval kategorii tzv. obvyklého pobytu, počet obyvatel s obvyklým pobytem jen minimálně převyšoval obyvatelstvo s pobytem trvalým. V důsledku této skutečnosti je údaj o obvyklém pobytu považován za málo relevantní a je nutné odhad fakticky bydlícího obyvatelstva konstruovat jiným způsobem.

Alternativou ke konstrukci odborných odhadů bydlícího obyvatelstva je využití zbytkových (anonymizovaných) signalizačních dat mobilních operátorů. Tato data jsou schopna identifikovat počty přítomných osob ve vybraném území, a to i z hlediska časového rozložení jejich výskytu. Předpokládejme, že osoby fakticky bydlící v Brně ve městě přenocují. Data mobilního operátora poukazují na skutečnost, že počet přítomných osob v Brně je nejvyšší přes den a nejnižší v noci (důsledek ekonomické atraktivity města). Nejnižší počty lze tedy zaznamenat v nočních hodinách, kdy počet přítomných (v tomto kontextu jako fakticky bydlících) klesá na 410 000 osob.

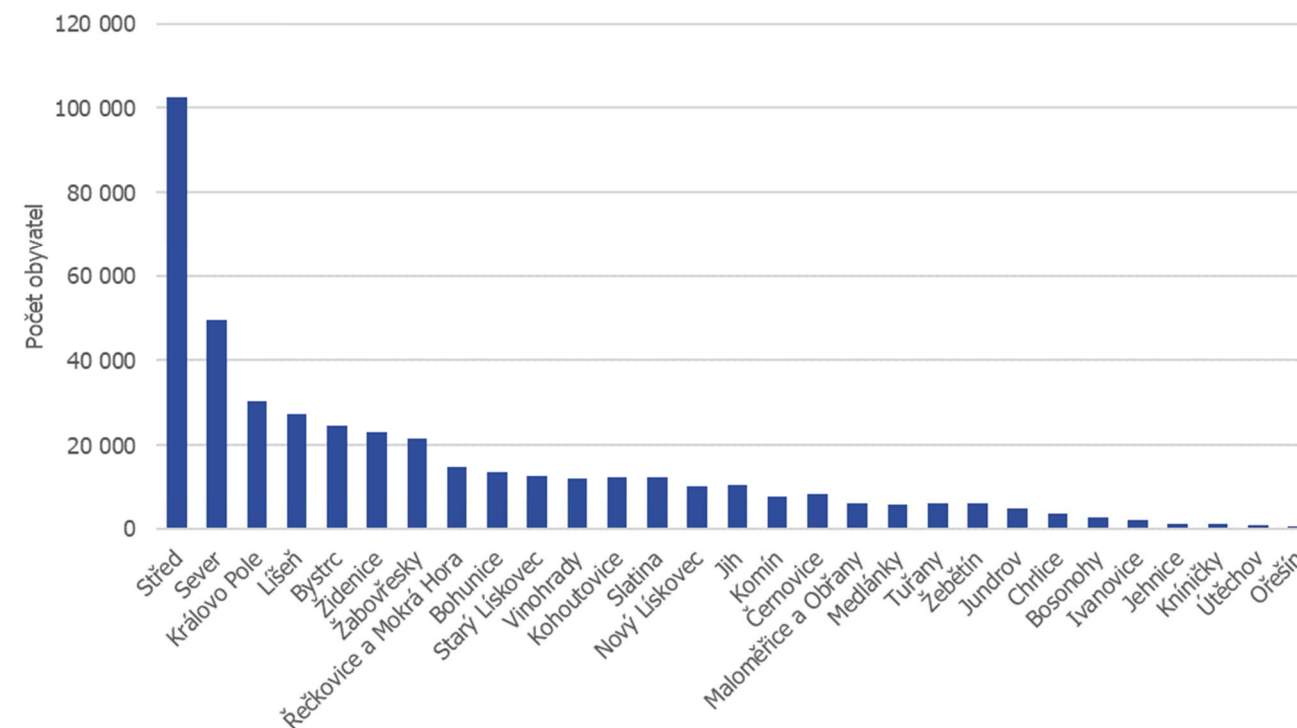
Vedle nočního obyvatelstva se v Brně vyskytuje řada osob, která ve městě tráví určitou část dne, a to buď z důvodu relativně pravidelně se opakujícího (zejména dojíždějící do zaměstnání, škol, za službami) nebo z důvodu nepravidelné návštěvy (turisté či jednodenní návštěvníci). Spolu s údaji o fakticky bydlícím obyvatelstvu lze tedy odhadovat počet tzv. **přítomného obyvatelstva**, které poukazuje na obyvatelstvo využívající městskou infrastrukturu, aniž by muselo jít nutně o bydlící osoby.

I zde je možné využít data mobilních operátorů, která mohou pomoci odhalit časoprostorové vzorce obyvatel a v měřítku města o velikosti Brna poskytnout obraz o denním rozložení aktivit. Na základě geolokačních dat o přítomném obyvatelstvu z roku 2021 (využitá síť Vodafone) lze konstatovat, že největší počet přítomných obyvatel se **ve městě Brně v pracovní den nachází mezi 10. h dopoledne a 12. h, kdy dosahuje hodnoty téměř 490 000 osob.**

Silná pozice Brna v rámci monocentrické metropolitní oblasti 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 (viz Tab. 1). **V Brně se tak každý všední den nad rámec obyvatelstva s trvalým bydlištěm nachází o zhruba 90 000 osob více.** Vezmeme-li v potaz, že měření mobilního operátora bylo realizováno ještě před přílivem uprchlíků v důsledku války na Ukrajině, je pravděpodobné, že rozdíl mezi fakticky bydlícím obyvatelstvem a přítomnými osobami bude ještě vyšší (kolem 100 000 osob). Výrazně vyšší počet fakticky bydlícího, a především přítomného obyvatelstva spolu s vysokou ekonomickou atraktivitou Brna vytváří tlak na městskou infrastrukturu (zejména dopravní a technickou), ovlivňuje dostupnost dostatečného množství bytů a občanské vybavenosti.

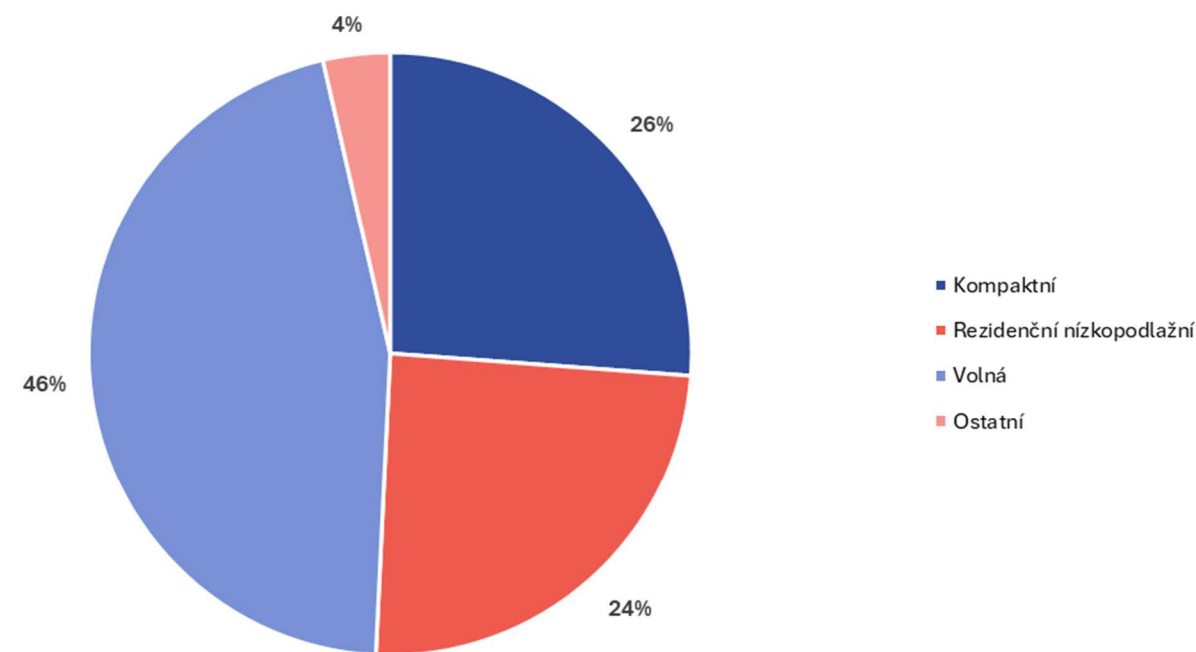
Prostorová distribuce obyvatelstva

Obyvatelstvo je na území města rozděleno nerovnoměrně. Prostorovou distribuci městského obyvatelstva lze znázornit v různých měřítkových úrovních i v různě vymezených územních jednotkách, přičemž vždy se ale bude jednat o obyvatelstvo nějakým způsobem evidované (tedy ve větším územním detailu než je celé město ÚAP nezobrazují fakticky bydlící či přítomné obyvatelstvo, a to zejména z důvodu vzrůstající nepřesnosti dat ve větší granularitě). Tradiční vzhled do vnitřní struktury města nabízí statistika počtu obyvatel pro MČ (viz Obr. 10), která je ovšem zkrácena výrazně odlišnou velikostí jednotlivých MČ. Jednoznačně populačně největší MČ Brno-střed (kompaktní historické centrum a navazující zástavba) je následována MČ Brno-sever (díky populačně významným oblastem Lesné a Černých Polí), MČ Královo Pole (kompaktní, vyšší zástavba), MČ Líšeň a MČ Bystrc (výrazné sídlištní celky). Naopak nejmenšími jsou periferně situovaná a původně samostatná (venkovská) sídla, dnes MČ Ořešín, MČ Útěchov, MČ Kníničky či MČ Jehnice.



Obr. 10 Počet obyvatel (včetně cizinců) MČ v Brně k 1. 1. 2024

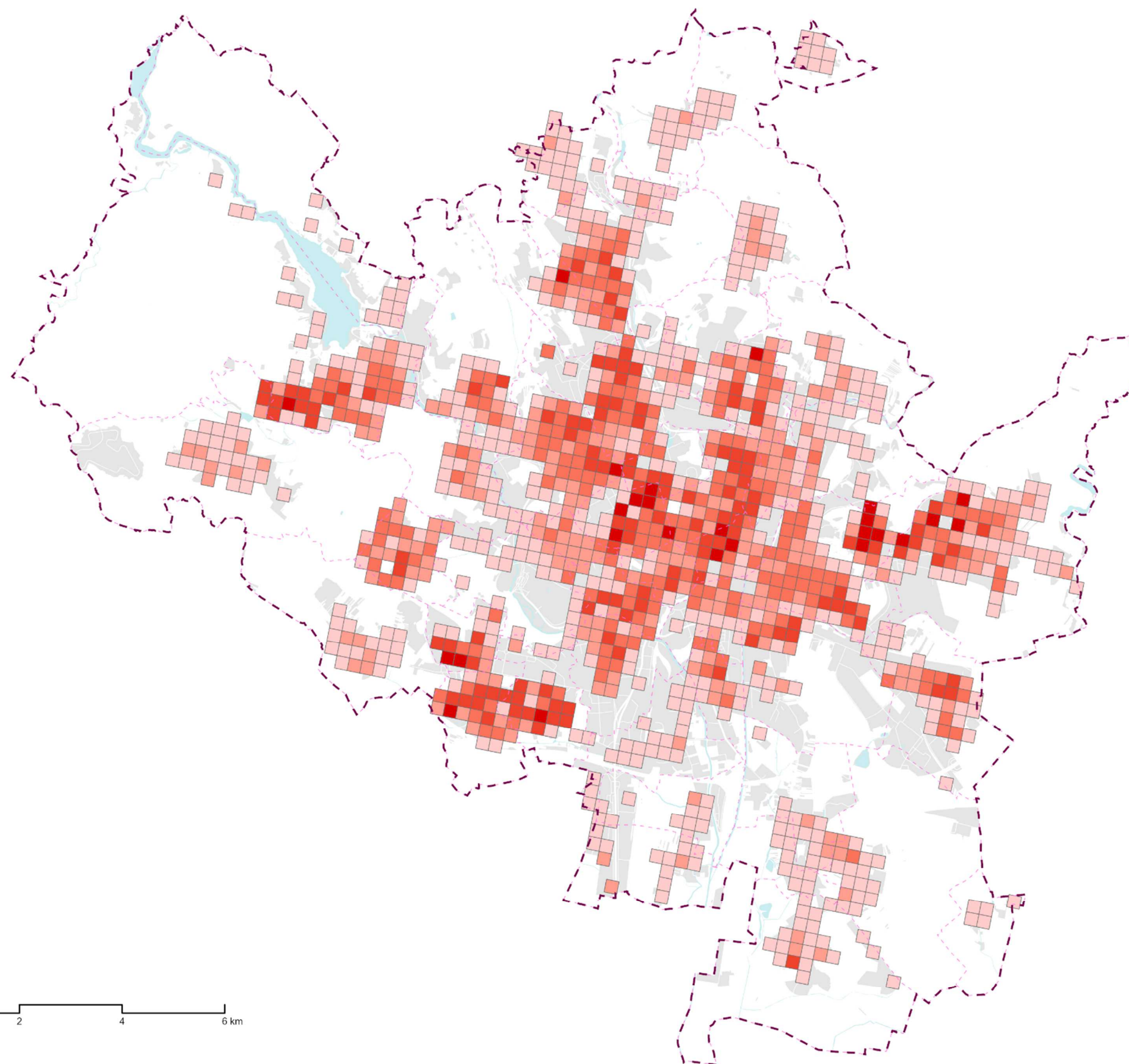
Zdroj: MVČR



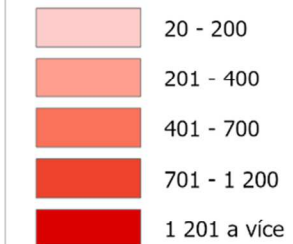
Obr. 11 Podíl počtu obyvatel ve strukturách zástavby

Zdroj: Správa základních registrů, KAM

Schéma 03.12 Počet obyvatel v gridové síti k 1. 1. 2024



Počet obyvatel



Správní území města Brna

Hranice katastrálních území

Zdroj: Správa základních registrů, úprava KAM

S ohledem na zachování anonymizované datové sady a vyloučení extrémních hodnot z důvodu malého vzorku obyvatel nejsou zobrazeny čtverce s počtem obyvatel menším než 20 osob. V těchto čtvercích dohromady žije necelých 3 000 obyvatel, tedy zanedbatelný počet vzhledem k měřítku daného schématu.

Vhodnější pohled do vnitřní struktury města dle rozložení obyvatelstva poskytuje zobrazení v **gridové síti 250 m x 250 m** (viz Schéma 03.12). Na rozdíl od obvykle používaných hranic statistických (UO) či administrativních jednotek (MČ, obec) umožňují stejně velké a pevně definované prostorové jednotky vzájemné srovnání dat. V případě počtu obyvatel tak například hodnoty korelují i s hustotou obyvatelstva.

V gridovém zobrazení počtu obyvatel poměrně jasně vystupují největší koncentrace v severní části širšího městského centra (oblasti ulic Veverí, Kotlářská, Kounicova, Tábor), v oblasti Zábřovic (okolí ulic Bratislavská a Merhautova) a v oblastech „separovaných“ městských čtvrtí, kde jsou nejvyšší hustoty zalidnění typické pro modernistická sídliště (Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Bystrc, Lesná, Vinohrady, Líšeň). Gridová statistika rovněž umožňuje identifikovat oblasti převážně nerezidenční, tedy bez stálého bydličního obyvatelstva, které oddělují určitá obydlí od kompaktního města. Tato území mají převážně nízkou hustotu zalidnění. V tomto ohledu je nápadná oblast v jihovýchodní části města, kde se ve zřetelně fragmentovaném osídlení nachází rezidenční enklávy Tuřan, Dvorska, Chrlic, Brněnských Ivanovic a Příženic. Stejně tak lze nalézt relativně odložené lokality Útěchova, Soběšic, Jehnic a Ořešína na severu města a Žebětína a Bosonoh v západní části Brna.

Pro účely urbanistické je klíčové sledovat rozložení obyvatel v jednotlivých strukturách zástavby. Naprostá většina všech obyvatel (96 %) žije ve třech strukturách zástavby. V rezidenční nízkopodlažní je to 24 %, v kompaktní zástavbě žije 26 % obyvatel a ve volné struktuře je to 46 % (viz Obr. 11). Volná struktura je tvořena převážně modernistickými sídlišti a představuje hlavní území brněnských obyvatel. Na druhou stranu i kompaktní a rezidenční nízkopodlažní struktury jsou v Brně poměrně výrazné co se týče počtu rezidentů. Značí to poměrně velký význam starších blokových struktur (kompaktní zástavba) pro funkci bydlení, stejně tak jako silné zastoupení struktur tzv. zahradního města, řadových, atriových a vesnických rodinných domů. Z hlediska struktury zástavby je tak funkce bydlení ve vyjádření počtu obyvatel relativně diverzifikovaná.

Znalost struktury zástavby je ještě zásadnější pro analýzu hustoty obyvatelstva, která je jedním z indikátorů ekonomické nákladnosti správy města. Již mnohokrát bylo dokázáno, že řídké osídlení je neekonomické (a rovněž environmentálně neudržitelné). Hustota obyvatel je sledována ve třech uvedených strukturách, které sdružují 96 % obyvatel (viz Obr. 12). Zatímco kompaktní struktury vykazují nejvíce hustoty od 80 do 200 obyvatel/ha, rozpětí hustot u volných struktur je ve svém průměru nižší, a to 70 až 180 obyvatel/ha. Výrazně nižší středové hodnoty jsou charakteristické pro rezidenční nízkopodlažní strukturu, kdy se hustota pohybuje mezi 20 až 50 obyvateli/ha.

Kromě stavu obyvatelstva je důležité sledovat i jeho **vývoj v čase**. Pro prezentaci změn počtu obyvatel je vhodná gridová

síť. V současné době však město Brno nemá založenou dostatečně dlouhou časovou řadu dat, která by takové srovnání umožňovala. Z toho důvodu jsou v rámci ÚAP pro hodnocení vývoje počtu obyvatel ve vnitřní struktuře města zatím použita data ze SLDB 2011 a 2021 pro územní úroveň UO, která by však v budoucnu měla být nahrazena daty z informačního systému základních registrů, která jsou v anonymizované podobě zobrazitelná gridovou statistikou.

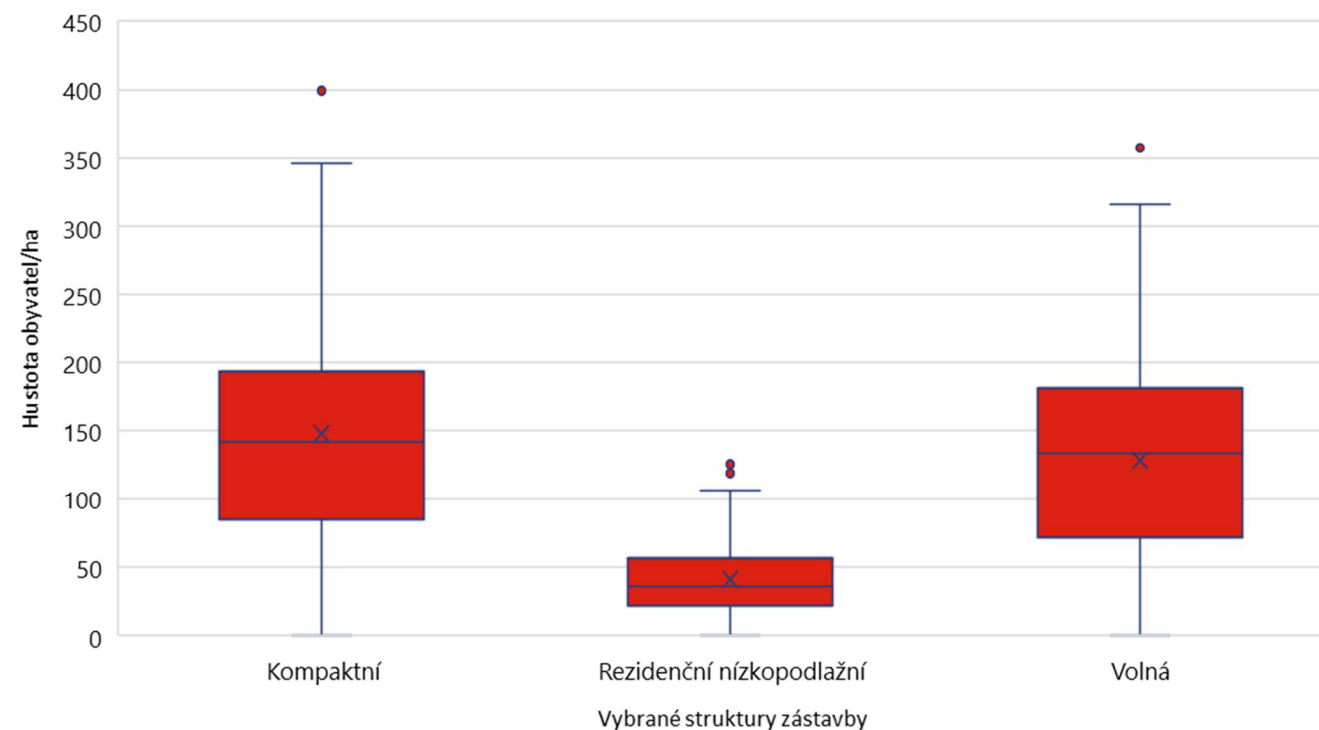
Data o vývoji počtu obyvatel v jednotlivých UO signalizují zřetelnou **prostorovou diferenciaci populačního vývoje** (viz Schéma 03.13). Mezi MČ dlouhodobě ztrácející obyvatelstvo patří především Brno-střed, která však mezi roky 2011 a 2021 zaznamenala přírůstek obyvatel, a to nejvíce ze všech MČ z hlediska absolutního počtu (6,5 tisíce osob). V tomto kontextu následují MČ Žebětín, Slatina a Královo Pole. V případě Žebětína a Slatiny se navíc jedná i o největší přírůstky relativní vzhledem k početní velikosti daných MČ. Vyšší relativní přírůstky pak také zaznamenaly MČ Útěchov, Ivanovice, Maloměřice a Obřany a Jundrov. Naopak absolutně i relativně největší úbytky se týkají MČ Vinohrady a Nový Lískovec. Bez znalosti podrobnějších dat nelze s dostatečnou jistotou rozklíčovat, jakým podílem se na zachycených změnách podílí přirozená měna obyvatelstva a nakolik migrační pohyby obyvatelstva.

Nahlédneme-li více do minulosti, oživení bytové výstavby v prostoru širšího vnitřního města bezpochyby pozitivně ovlivnilo vývoj počtu obyvatel zejména v období 2001–2011. Jedná se zejména o velké projekty bytových domů či vestaveb např. Purkyňova, Sfinx Hrnčířská, Kosmova, Vodní, Leitnerova, Trýbova, Semilasso, Táborského nábřeží, Kovařovicova, Farské zahrady Vavřínecká, Svratecká či Majdalenyky.

Z indexu změny počtu obyvatel rovněž vyplývá rozložení vysokých relativních **nárůstů počtu obyvatel do okrajových, především severních městských částí**. V případech Kníniček, Ivanovic, Jehnic, Ořešína či Útěchova se jedná o typický projev rezidenční suburbanizace formou rodinných domů; na území Žebětína, Bystrce či Medlánek pak doprovázený rovněž výstavbou bytových domů (např. projekt Kamechy). Znatelné jsou rovněž přírůstky obyvatelstva v jižním sektoru, jež lze datovat především do inter-cenzálního období 2001–2011 (Tuřany, Chrlice, Brno-jih, Slatina), tak jak se postupně vyčerpávala nabídka rezidenčně atraktivnějších severních částí. Mezi roky 2011–2021 sledujeme navýšení počtu obyvatel v oblasti Kamech (etapy projektu bytové výstavby Kamechy II a III), Bystrce (Panorama), Králova Pole (Sadová) či Slatiny (obytný soubor Slatina, projekt Zelené město).

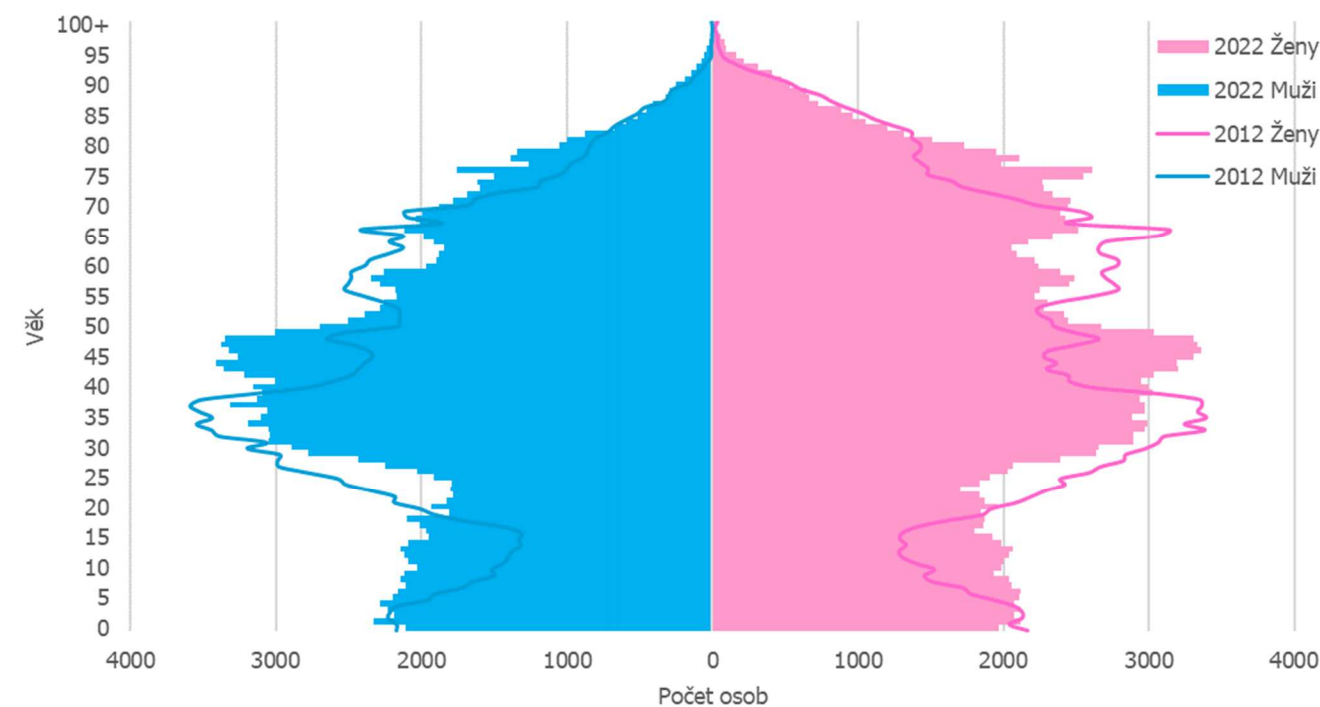
Věková struktura

Věková struktura obyvatelstva Brna je v současnosti nevyrovnaná. V populaci se nacházejí početné ročníky zejména ve věku 45 až 50 a 65 až 75 let (vliv vysoké porodnosti v 70. a v poválečných letech



Obr. 12 Hustota obyvatel/ha ve vybraných strukturách zástavby

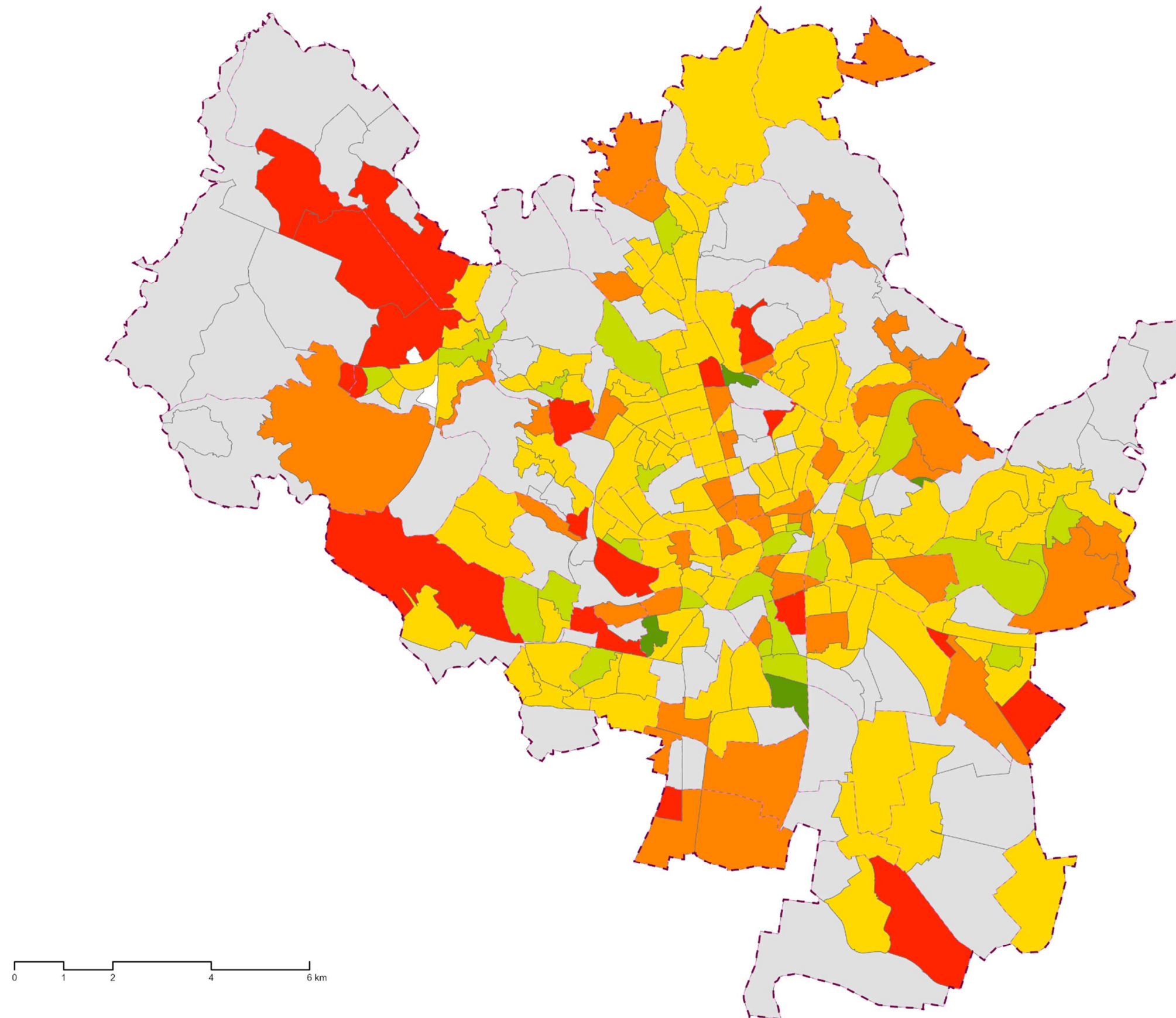
Zdroj: Správa základních registrů, KAM



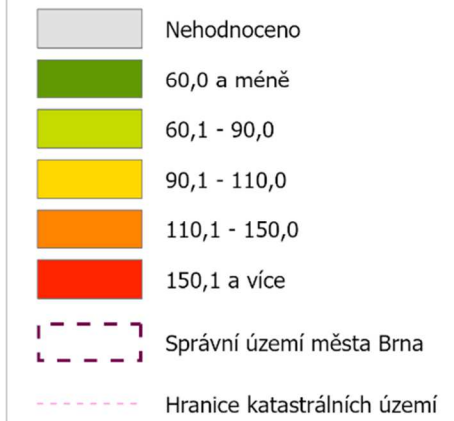
Obr. 13 Struktura obyvatelstva v Brně podle pohlaví a věku v letech 2012 a 2022, stav k 31. 12.

Zdroj: ČSÚ

Schéma 03.13 Index změny počtu obyvatel v urbanistických obvodech mezi roky 2011 a 2021



Index změny počtu obyvatel v UO



Zdroj: ČSÚ, úprava KAM

S ohledem na zachování anonymizované datové sady a vyloučení extrémních hodnot z důvodu malého vzorku obyvatel nejsou zobrazeny UO s méně než 100 obyvateli v obou letech příslušných cenů. Index změny = (počet obyvatel 2021*100) / počet obyvatel 2011. Hodnota pod 100 značí úbytek obyvatelstva, hodnota nad 100 značí přírůstek obyvatelstva.

20. století), přičemž u starších věkových kategorií se jedná zejména o ženy. Pomineme-li nejstarší ročníky, lze identifikovat nejméně početné kohorty mužů i žen ve věku kolem 25. roku života (vliv nízké porodnosti v druhé polovině 90. let 20. století).

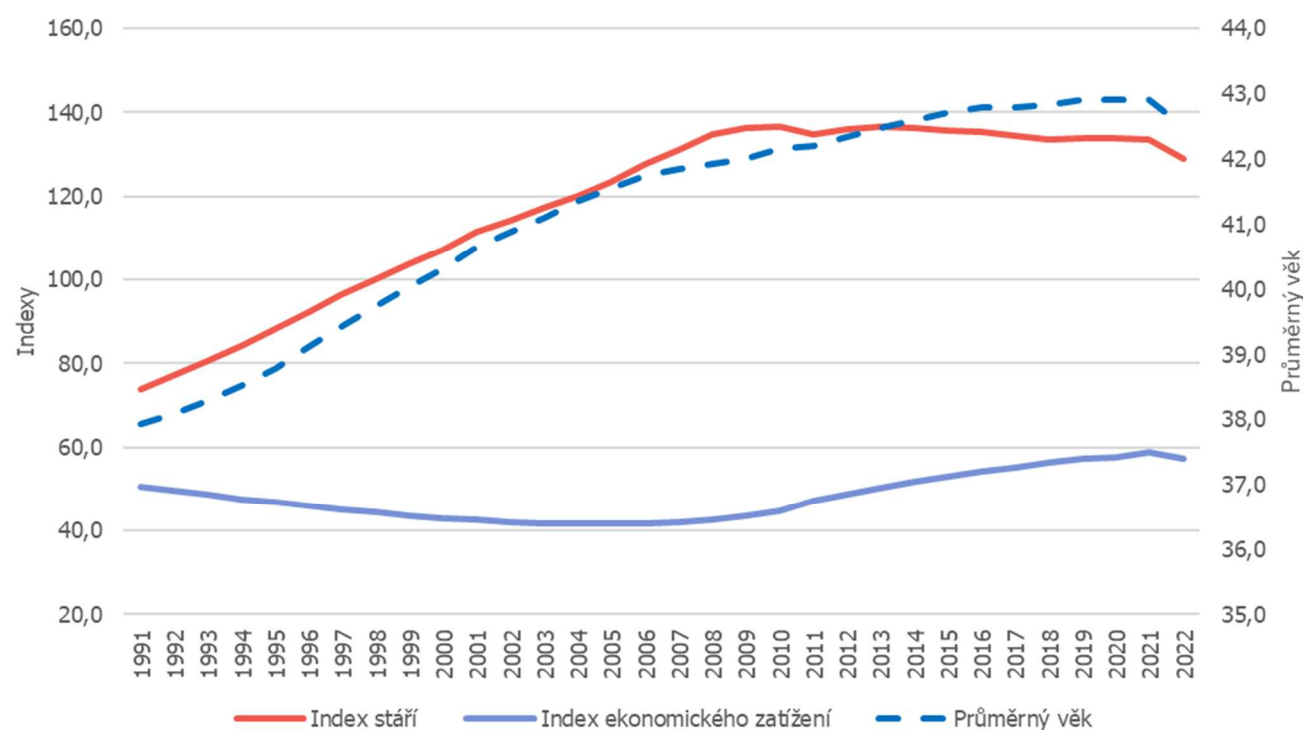
Převaha starších věkových kategorií nad mladšími dokumentuje regresní typ složení populace, tedy regresní typ věkové pyramidy (viz Obr. 13)

Za sledované období od roku 1991 dochází v Brně k demografickému stárnutí, tedy jevu typickému poklesem zastoupení dětské složky obyvatelstva a naopak nárůstem staré složky obyvatelstva. Proces stárnutí populace dokumentuje index stáří (viz Obr. 14), kde hodnoty nad 100 indikují převahu starší složky obyvatelstva (65+ let) nad obyvatelstvem ve věkové kategorii do 15 let, a také průměrný věk obyvatel, který od roku 1991 vzrostl z 38 na 43 let.

Až do roku 2005 bylo v Brně demografické stárnutí determinováno poklesem velikosti dětské složky obyvatelstva, od té doby je naopak dominantním jevem vzestup početnosti obyvatelstva v poproduktivním věku (souvislost s postupným přesunem obyvatel narozených po druhé světové válce do věku nad 70 roků). V posledních 15 letech (zhruba od roku 2009) lze sledovat početní nárůst dětské složky, a to zejména v důsledku poměrně stabilního počtu narozených a přesunu početně slabších ročníků z konce 90. let do věkové kategorie 15–64 let. Výsledkem je stagnace hodnot indexu stáří v posledních letech, která je však

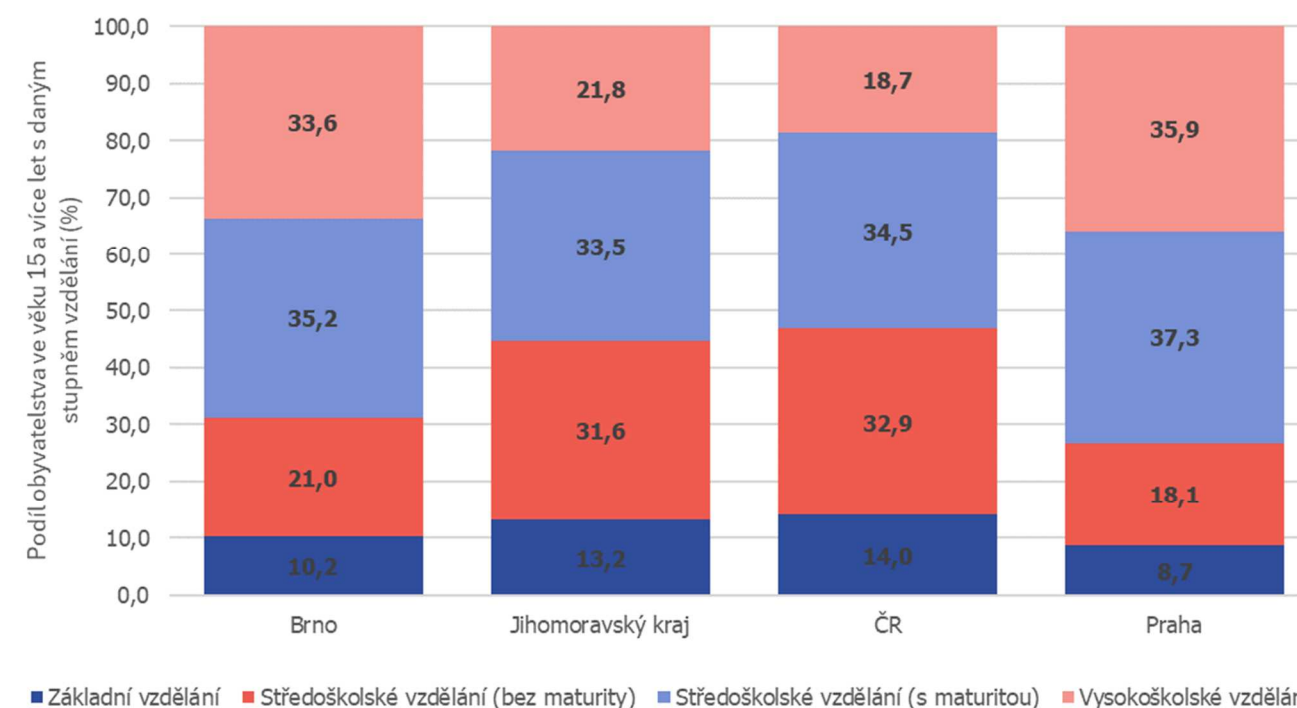
pouze důsledkem zvýšené plodnosti po roce 2000 a kterou nelze považovat za nastoupený trend, ale za sekundární projev odložené plodnosti silné generace ze 70. let 20. století. Dochází tak sice k relativnímu vyvažování mladších a starších věkových skupin, nicméně absolutní nárůst starších věkových kategorií pokračuje. Pokles indexu stáří i průměrného věku v roce 2022 je do jisté míry způsoben vysokým kladným zahraničním migračním saldem, kdy se imigrace do Brna týkala zejména mladších osob (resp. matek s dětmi, v souvislosti s uprchlickou vlnou z oblasti Ukrajiny), a nelze ho považovat za začátek nového trendu.

Proces demografického stárnutí je spojen s řadou nepříznivých sociálních a ekonomických důsledků, roste tlak na sociální zabezpečení, zdravotní péči atd. Tento trend není patrný jen v Brně, ale i v celé ČR a též ve všech státech Evropy. Poměrně srozumitelným ukazatelem potenciálního vlivu věkové struktury na zátěž ekonomiky je index ekonomického zatížení, který vyjadřuje počet obyvatel ve věku 0–14 a 65 a více let na 100 obyvatel ve věku 15–64 let. Čím vyšší hodnota indexu, tím větší zátěž systému neproduktivní složkou populace. Růst indexu ekonomického zatížení od roku 2006 je důsledkem zejména absolutního nárůstu mladších věkových kategorií. Při přesunu těchto kategorií do produktivního věku lze očekávat pokles indexu. Vzhledem k očekávanému zmírnění míry plodnosti je však v dalších letech pravděpodobný opětovný vzestup indexu ekonomického zatížení, který bude sycen zejména početnou



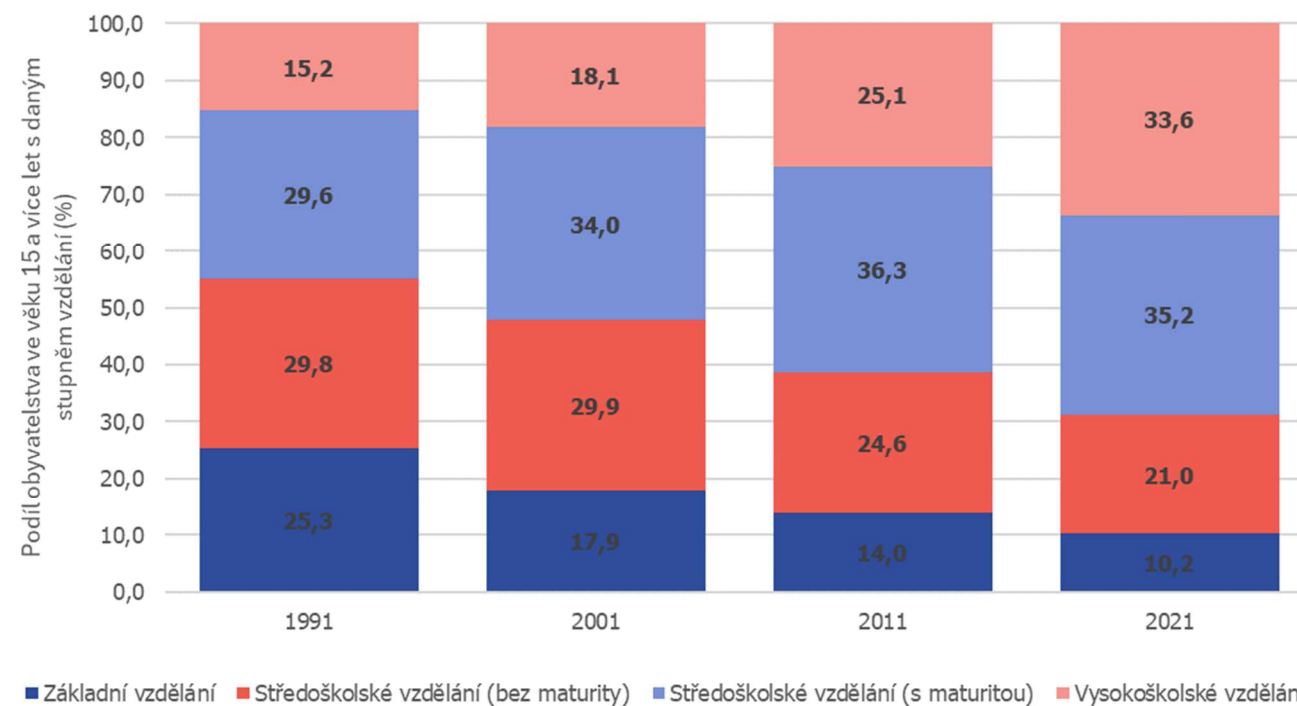
Obr. 14 Vývoj stáří obyvatelstva a ekonomického zatížení v Brně v letech 1991 až 2022, stav k 31. 12.

Zdroj: ČSÚ



Obr. 15 Struktura obyvatelstva podle nejvyššího dokončeného stupně vzdělání v Brně a jiných územních celcích (2021)

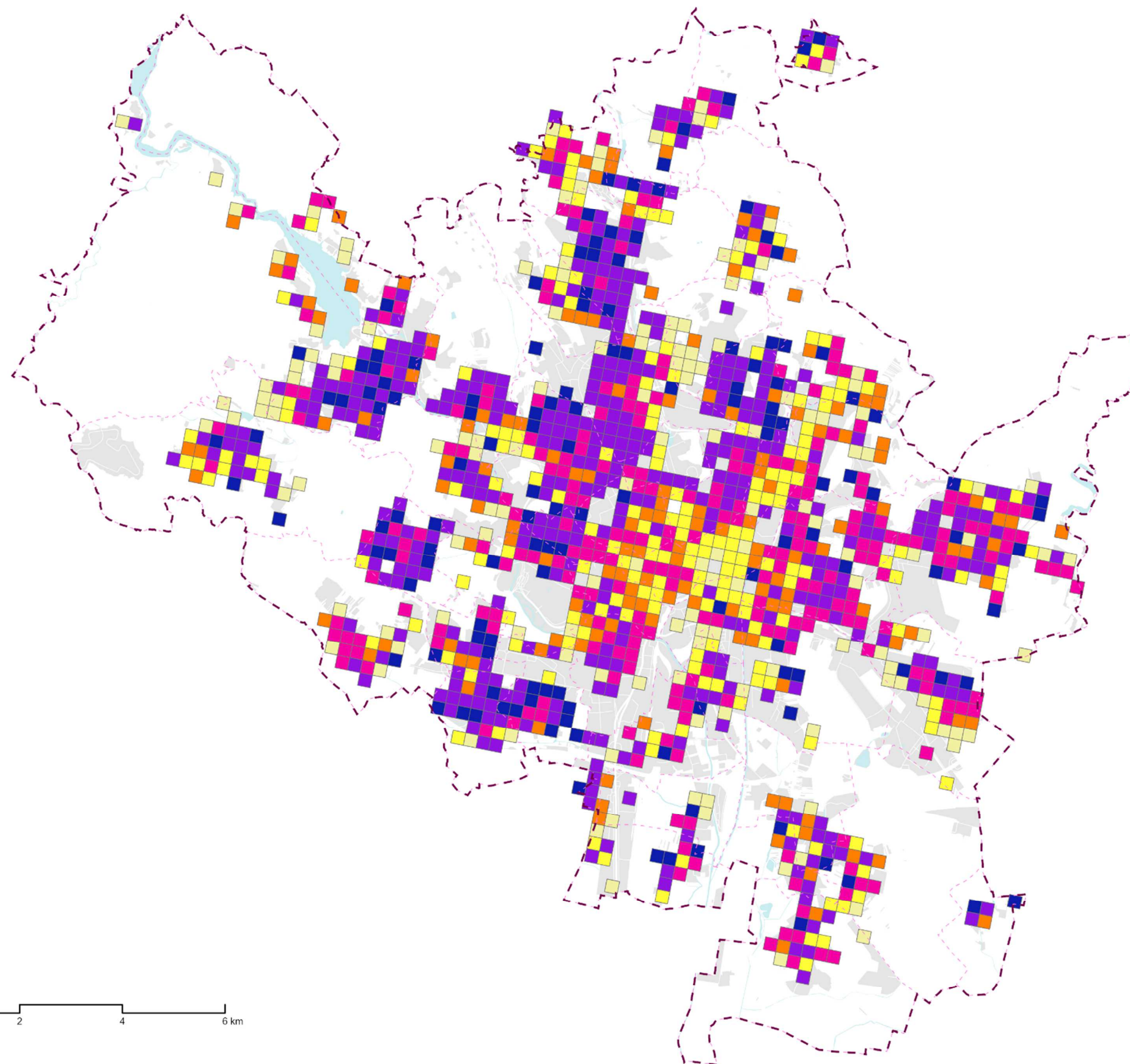
Zdroj: ČSÚ



Obr. 16 Struktury obyvatelstva podle nejvyššího dokončeného stupně vzdělání v letech 1991, 2001, 2011 a 2021

Zdroj: ČSÚ

Schéma 03.14 Index stáří v gridové síti k 1. 1. 2024



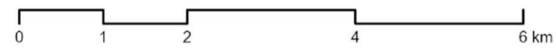
Index stáří

- 50 a méně
- 51 - 90
- 91 - 110
- 111 - 150
- 151 - 250
- 251 a více

Správní území města Brna

Hranice katastrálních území

Zdroj: Správa základních registrů, úprava KAM



Index stáří uvádí počet obyvatel ve věku 65 a více let na 100 obyvatel ve věku 0–14 let. S ohledem na zachování anonymizované datové sady a vyloučení extrémních hodnot z důvodu malého vzorku obyvatel nejsou zobrazeny čtverce s počtem obyvatel menším než 20 osob. V těchto čtvercích dohromady žije necelých 3 000 obyvatel, tedy zanedbatelný počet vzhledem k měřítku daného schématu.

složkou obyvatelstva v důchodovém věku a který bude signalizovat zřetelnou hrozbu neudržitelnosti současného sociálního systému (nejen v prostředí Brna, ale i celé ČR). I v případě indexu ekonomického zatížení je jeho pokles v roce 2022 spojen s migračními přírůstky v mladších skupinách populace. Z územního hlediska (viz Schéma 03.14) lze identifikovat oblasti s vyšším indexem stáří v modernistických sídlištních celcích v prostoru Lesné, Žabovřesk, Bystrce, Řečkovic, Bohunic, Starého Lískovce a Kohoutovic a ve vilové zástavbě v prostoru Žlutého kopce (hranice k.ú. Stránice a Pisárky). Stárnutí obyvatelstva na sídlištních z období probíhající komplexní bytové výstavby je důsledkem posunu tehdy mladých věkových kategorií do důchodového věku a menším zájmem o bydlení ze strany mladšího obyvatelstva (např. z důvodu rostoucích cen bytů či odlivu obyvatel za hranice města). Je však možné identifikovat velká sídliště s výraznější složkou mladých věkových kategorií, jedná se o sídliště v Líšni, na Vinohradech a v Novém Lískovci, jejichž výstavba započala na sklonku 70. či v průběhu 80. let 20. století. Naopak oblasti vyznačující se výrazným zastoupením mladších věkových kategorií jsou typické pro okrajové části města zasažené procesem rezidenční suburbanizace v průběhu 90. let a zejména na přelomu tisíciletí, tedy Útěchov, Ivanovice, Žebětín, Bosonohy (výstavba rodinných domů), a také pro oblasti bytové výstavby ve vnějším širším centru města, tedy Medlánky, Sadová, Slatina. Proces demografického stárnutí se pak neprojevuje ani v oblastech Zábrdovic či Trnité, tedy částí města v minulých letech postižených sociální segregací a dnes postupně gentrifikovaných.

Vzdělanost obyvatelstva

Vzdělanost obyvatelstva Brna je ve srovnání s ČR i Jihomoravským krajem poměrně vysoká (viz Obr. 15). Jako druhé největší město v ČR koncentruje město Brno logicky obyvatelstvo s vyšším vzděláním. Podíl obyvatelstva s vysokoškolským vzděláním dosahuje v Brně jedné třetiny a ve srovnání s ČR a Jihomoravským krajem činí rozdíl zhruba 10–15 %. Mírně vyšší je i podíl obyvatelstva se středoškolským vzděláním (s maturitou). Pro zhodnocení relativní míry vzdělanosti je podstatnější srovnat Brno s podobně urbanizovaným celkem. Oproti Praze, která je sídlem několika univerzit a centrem ekonomické aktivity v ČR, je podíl vysokoškolsky vzdělaných v Brně jen mírně nižší (o zhruba 2 %). **Na základě toho lze řadit Brno mezi města s vysokou mírou vzdělanosti.**

V čase se vzdělanostní struktura obyvatel Brna výrazně mění (viz Obr. 16). Změna je tažena zejména zvyšujícím se podílem vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva, když od roku 1991 zaznamenalo město dvojnásobný nárůst vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva. Dochází rovněž ke zvyšování podílu středoškolsky vzdělaných (s maturitou). Naopak mezi roky 1991 a 2021 klesl podíl obyvatel se základním vzděláním z 25 % na 10 %.

Proměny vzdělanosti souvisí jak se zvyšující se profilací města Brna jako univerzitního města, tak s postupným pronikáním

progresivních firem vyžadujících kvalifikovanou pracovní sílu na brněnský trh.

Rodinný stav

Struktura obyvatel podle rodinného stavu je ovlivňována jak demografickou skladbou obyvatelstva, tak životními postoji a vzorci chování městské populace. V souvislosti s probíhajícími demografickými změnami (druhý demografický přechod) se mezi sčítáními 2001 a 2021 uplatňovaly stejné trendy jako v předchozím inter-cenzálním období 1991–2001. I v Brně se zmenšoval podíl sezdáných osob a naopak vzrůstal podíl osob svobodných a rozvedených (viz Obr. 17). Pro sledování vývojových trendů je však vhodnější sledovat relativizované údaje, v tomto případě hrubé míry sňatečnosti a rozvodovosti. Hrubá míra sňatečnosti od posledního cenzu v roce 2011 vzrůstá, což je zejména ovlivněno realizovanými „odsouvanými“ sňatky početně silných generací ze 70. a 80. let 20. století. Hrubá míra rozvodovosti pak vykazuje pozvolný pokles ze 3 na 2 rozvody na 1000 obyvatel středního stavu.

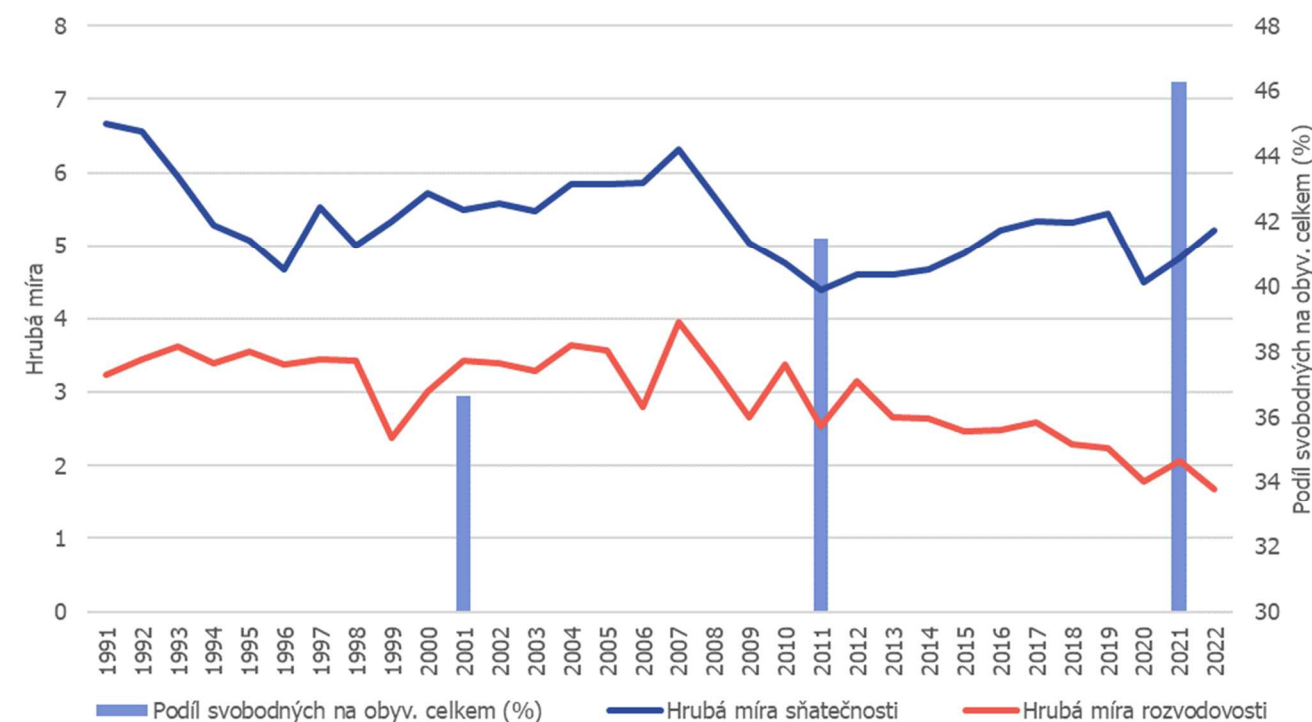
Sledovaná data nejsou schopna poskytnout detailnější interpretaci (jako např. úhrnná rozvodovost), avšak pro účely územního plánování to není zásadní. Podstatné je poznání o proměnách struktury obyvatel dle rodinného stavu, které mají významné dopady do lifestyleových a spotřebních vzorců chování městského obyvatelstva. Růst podílu svobodných osob či přibývání dalších forem soužití (nesezdané páry, oddělená soužití, homosexuální páry) se projevuje jak v rozdílných nárocích na bydlení, tak v různém užívání městského prostoru a spotřebitelských a ekonomických preferencích.

03.03.02 Mobilita

Mobilitu osob lze v zásadě rozdělit do dvou kategorií. První kategorií je **mobilita trvalá**, kdy dochází ke změně bydliště, a tedy hovoříme o **migraci**. Druhou kategorií je **mobilita pravidelná**, jejímž charakteristickým rysem je návrat do původní destinace – zde hovoříme o **dojížděci**. Zatímco migrační pohyby vypovídají o dlouhodobých procesech a důsledcích mobility z hlediska atraktivity určitého území, dojížděcké vazby (např. do zaměstnání, škol či za službami) jsou zásadní pro hodnocení především denní, pravidelně se opakující mobility, která má zásadní vliv na zátěž dopravní infrastruktury, ale i fungování města jako celku.

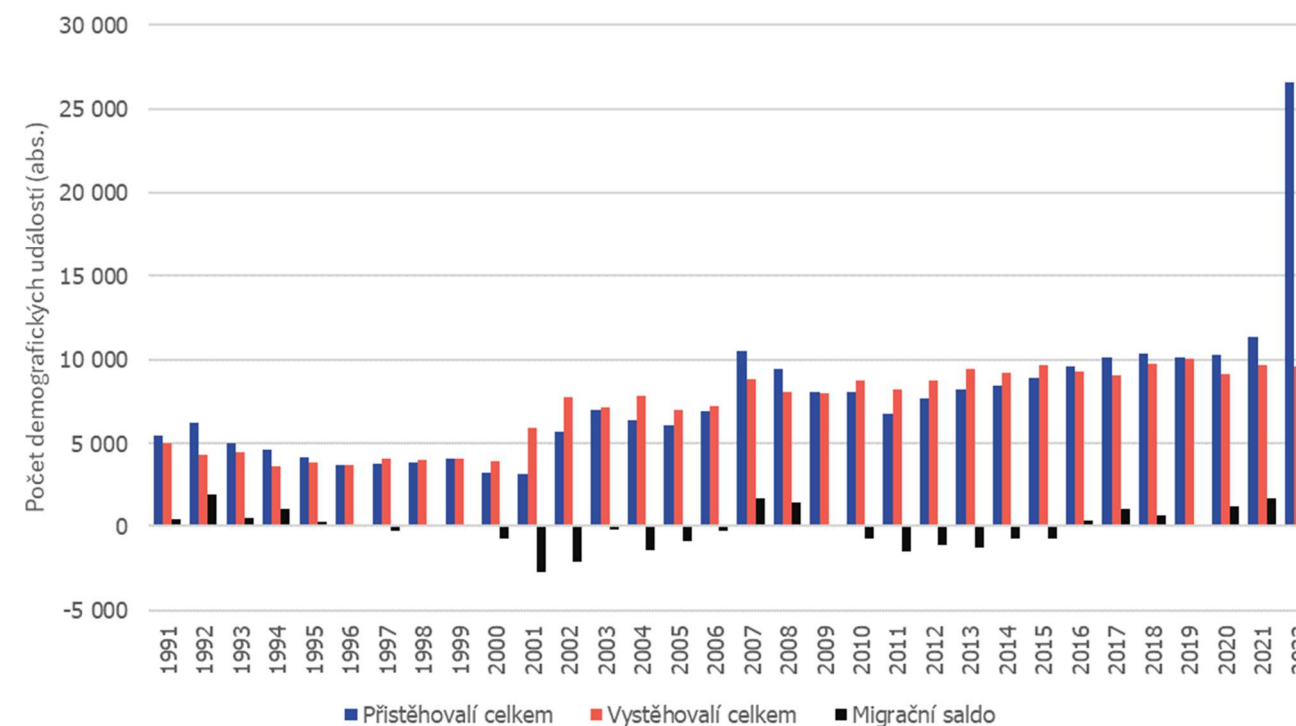
Migrace obyvatelstva

Do poloviny 90. let 20. století dosahovalo migrační saldo celkové migrace, tj. součet domácího a zahraničního stěhování, kladných hodnot (viz Obr. 18). Od tohoto roku až do současnosti dochází k posilování opačného jevu, tedy úbytku obyvatelstva vlivem migrace – vývojový trend je nevyrovnaný, poznamenaný fluktuacemi hodnot migračního salda. K absolutně největšímu poklesu obyvatelstva vlivem migrace došlo na přelomu tisíciletí. Od té doby lze pozorovat střídající se výkyvy migračního salda



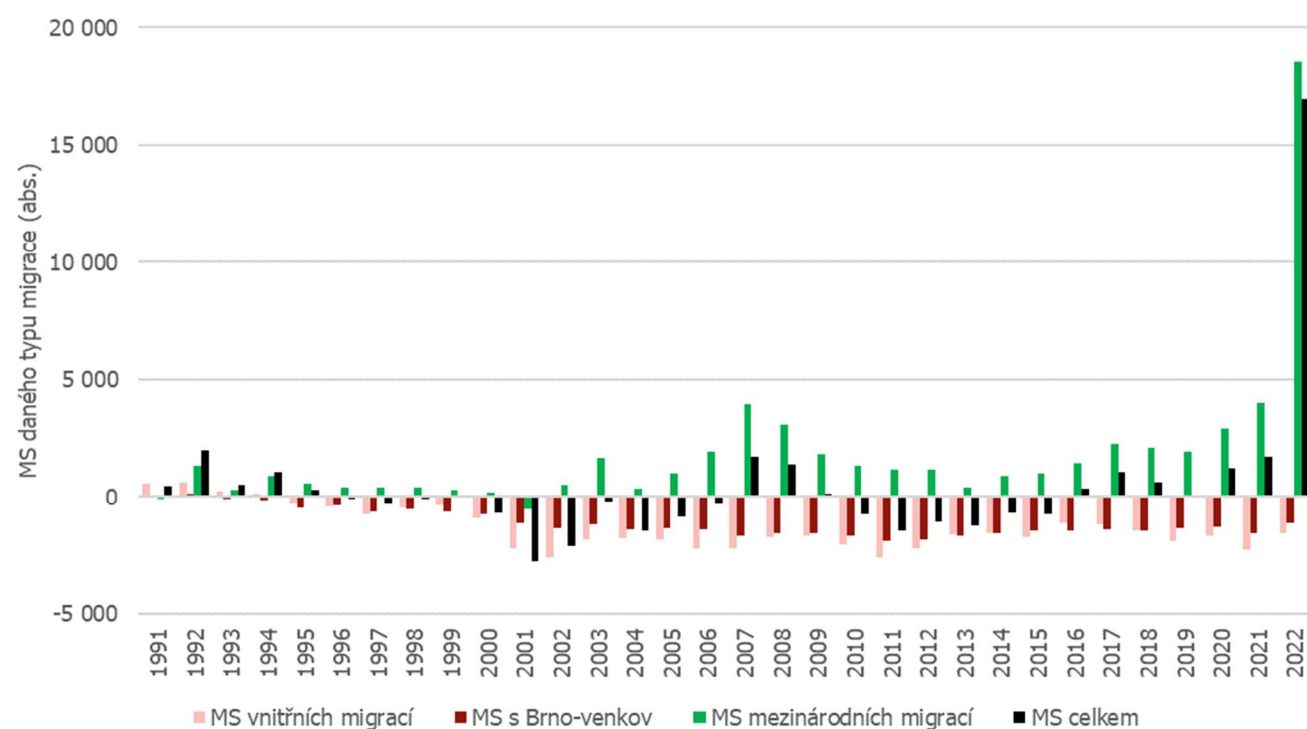
Obr. 17 Podíl svobodných osob v letech 2001, 2011 a 2021 a vývoj sňatečnosti a rozvodovosti v Brně v letech 1991 až 2022

Zdroj: ČSÚ



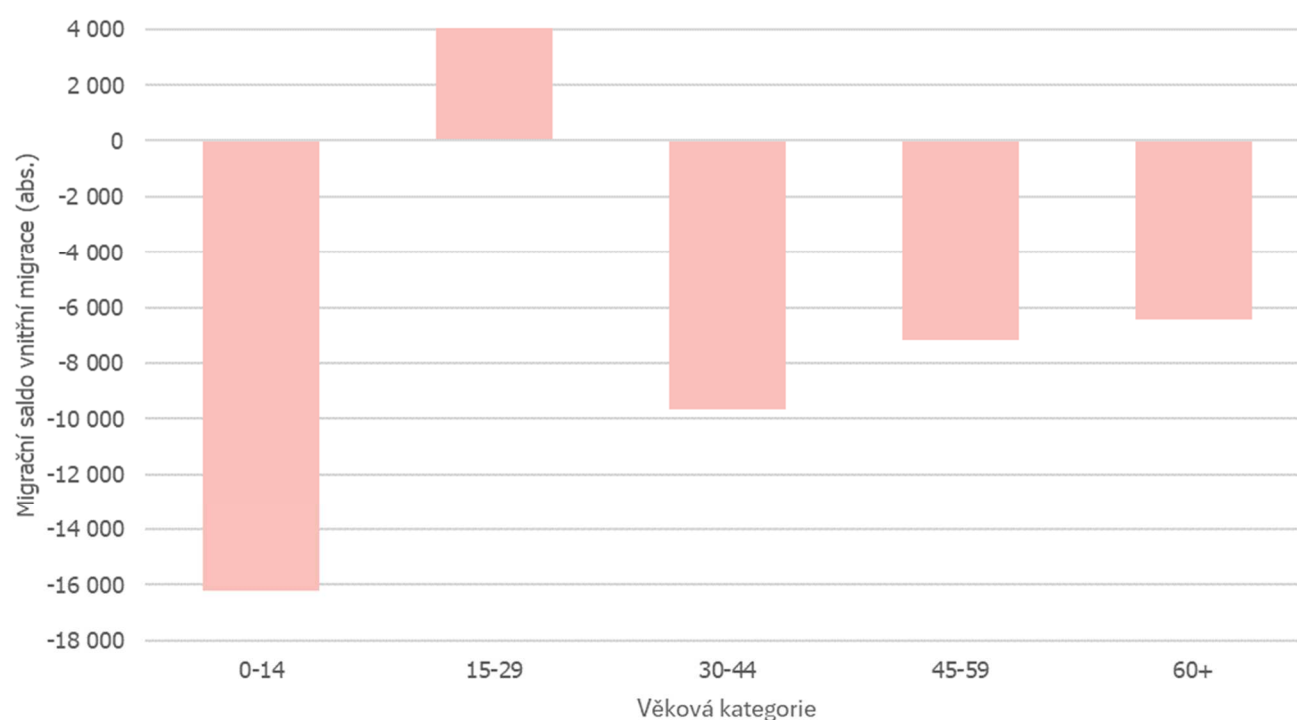
Obr. 18 Vývoj celkové migrace v Brně v letech 1991 až 2022

Zdroj: ČSÚ



Obr. 19 Struktura migračního salda v Brně podle typu migrace v letech 1991 až 2022

Zdroj: ČSÚ



Obr. 20 Věková struktura migračního salda vnitřní migrace za období 2004 až 2022

Zdroj: ČSÚ

do kladných a záporných hodnot. V období od roku 1991 tak při určitém zobecnění Brno souhrnně vykazuje migrační saldo blízké se nule. Z hlediska absolutního počtu vystěhovalých a přistěhovalých však dochází ke zintenzivnění migračních toků. Skokový nárůst počtu přistěhovalých v roce 2022 je spojen s přílivem uprchlíků v důsledku války na Ukrajině.

Celková migrace se skládá z dílčích složek (zahraniční migrace, migrace na území ČR), jejichž vývoj může být výrazně diferencovaný. Analýzu celkové migrační situace v Brně je tudíž vhodné doplnit detailnějším pohledem na trendy jednotlivých typů migrací (viz Obr. 19). 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 stále prohlubuje, ačkoliv v posledních zhruba 5 letech je možné sledovat mírné snížení záporného migračního salda Brna s okresem Brno-venkov.

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 a následný růst) a rovněž v případě vnitřní migrace tzv. mladých dospělých, tj. osob ve věku zhruba 15 až 29 roků, kteří jsou na začátku dospělosti a stojí na startu samostatného života, zakládají rodiny, hledají si práci apod. (viz Obr. 20). Vývoj celkového migračního salda nevykazuje jednoznačný trend. Jistým znakem rostoucí atraktivity Brna pro území vně metropolitní oblasti je zvyšující se saldo zahraniční migrace. Na druhou stranu, záporné migrační saldo vnitřní migrace je konstantní, přičemž největší podíl na něm má odliv obyvatel za hranice města (v grafu reprezentováno okresem Brno-venkov). Kromě dlouhodobých trendů je zřejmé, že migrační přírůstek silně závisí i na nenadálých geopolitických změnách. Migrační vlna v důsledku války na Ukrajině v roce 2022 byla jednorázovým procesem, který však může mít dlouhodobější dopady na strukturu obyvatel (v případě, kdy se migranti nevrátí do původní destinace).

Pro hodnocení vývojových trendů migrace ve vztahu k okolním obcím je vhodné využít ukazatel migračního salda obcí s Brnem. V rámci území ČR dosahuje Brno kladné bilance především s okresními městy Moravy a Slezska (tedy s Brnem největší záporné migrační saldo mezi lety 2000 až 2022 vykazují např. města Ostrava, Třebíč, Přerov, Hodonín, Břeclav, Znojmo, Kroměříž). Migračně zisková vzhledem k Brnu je z velkých měst pouze Praha. V měřítku národním tak v případě migrační atraktivity Brna hraje roli hierarchie osídlení.

Územní rozvoj města je však ovlivněn hlavně migrační aktivitou v bezprostředním zázemí (viz Schéma 03.15). Naprostá většina **obcí v BMO vykazuje mezi roky 2000 až 2022 kladnou migrační bilanci s Brnem**. Lze soudit, že právě migrace z Brna do okolních obcí je definičním znakem suburbanizace probíhající

v zázemí Brna zhruba od přelomu tisíciletí. Vedle rostoucí koncentrace migračního procesu především do oblasti příměstského prostoru se ale potvrzuje i částečný reciproční charakter migrace – cílové obce migrace z Brna jsou současně i významnými zdrojovými místy migračních proudů směřujících do Brna. Migrační ztráty obcí v zázemí jsou však převyšovány migrací z jádrového města.

Stěžejní migrační osy v BMO spojené s městem Brnem jsou ve směru severním, tedy na Kuřim, Tišnov či Bílovice nad Svitavou, ve směru jihozápadním na Popůvky, Troubsko, Rosice, Moravany, Modřice či Rajhrad, a ve směru jihovýchodním na Šlapanice či Sokolnice. Intenzita migrace, resp. výše kladného migračního salda s Brnem zřetelně nabývá koncentrický charakter, kdy z pravidla se zvyšující se vzdáleností od Brna klesají rovněž migrační přírůstky obcí sycené migrací z Brna. Prostorový vzorec tohoto ukazatele tak ukazuje, že intenzita suburbanizace je silně spojena s intenzitou migračních proudů z Brna. Výrazněji záporné migrační saldo s Brnem má ze všech obcí BMO pouze Vyškov (větší vzdálenost od Brna a převaha znaků vnitřní migrace typických pro úroveň národní).

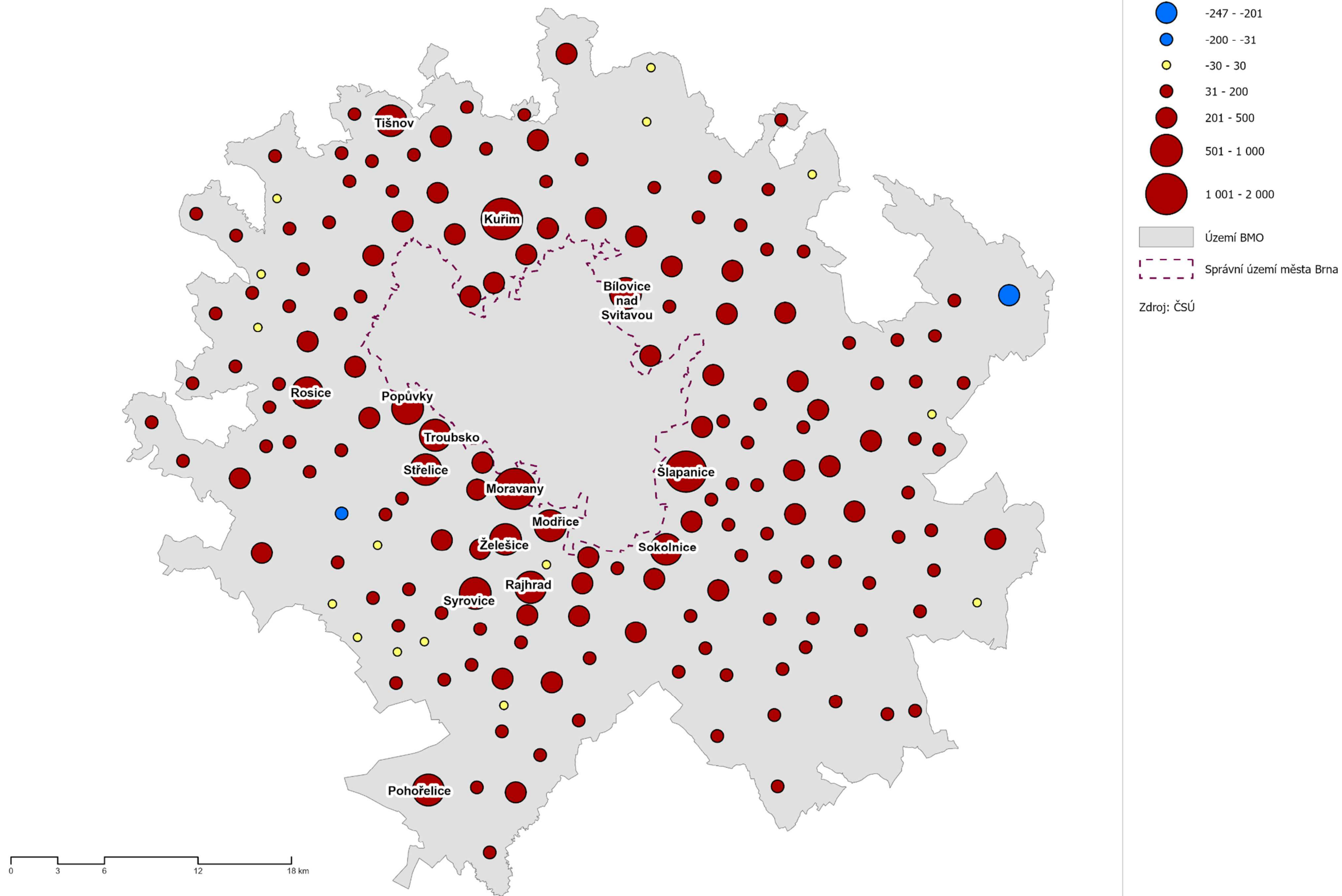
Ačkoliv byl suburbanizační proces zprvu spojen zejména s vidinou lepšího bydlení v klidnějším a přírodě bližším prostředí, které však svým dobrým dopravním napojením na jádrové město stále umožňovalo čerpat výhody metropole, v posledních letech se lze domnívat, že za populačním růstem obcí v zázemí a stagnací populační velikosti Brna stojí komplexnější soubor faktorů. Kromě individuálních potřeb (sen o bydlení v rodinném domku na předměstí) se jedná o souběh vnějších příčin ekonomického charakteru (tzv. „push“ faktory). V jádrovém městě dochází k dramatickému navyšování cen nemovitostí a nájmu. Především pro věkové kategorie na počátku produktivního období pak je **alternativou levnější bydlení v zázemí města**. I bezprostřední zázemí však začíná vykazovat stejné prvky trhu s nemovitostmi (především v souvislosti s cenami za m²) jako jádrové město Brno. Do budoucna je tak vhodné sledovat vývoj migrací i s obcemi za hranicí BMO.

Spolu s rostoucím zadlužováním domácností a zpřísňováním pravidel pro přidělování hypoték dochází k deformaci bytového trhu. Růst cen je ale spojen i s nedostatečnou nabídkou bytů a domů ve městě Brně. Jednou z hlavních příčin je nedostatečná nabídka návrhových ploch pro bydlení (či s určitým podílem bydlení), jejichž využití pro plánovaný účel by nebylo znemožněno technickými, legislativními či majetkoprávními spory. Problematika migrace je tak silně svázána se situací na trhu s bydlením (viz dále).

Dojížd'ka

Pro vyhodnocení základních dojížd'kových vazeb je nutné se omezit na dojížd'ku za prací a do škol, pro kterou lze čerpat data z jednotlivých censů. Pro dojížd'ku za službami či jinou nepravidelnou formu dojížd'ky chybí relevantní zdroj dat. Určitým

Schéma 03.15 Migrační saldo obcí BMO s Brnem za období 2000-2022



řešením je využít geolokační data mobilního operátora, která ačkoliv v důsledku svých metodických, technických a interpretačních limitů zatím nejsou v ÚAP použita, jejich využití pro plánování města je žádoucí (i pod tlakem národních orgánů veřejné správy musí dojít k nastavení systematického využívání dat mobilních operátorů; vedle procesních aspektů je pak nutné ve spolupráci se subjekty poskytujícími analýzy signalizačních dat, samosprávami a vědeckým sektorem zvýšit interpretační hodnotu geolokačních dat, mj. transparentností metodiky zpracování dat).

Brno je po Praze druhým nejvýznamnějším centrem dojížděky do zaměstnání v ČR (viz Tab. 2). Přiřazujeme-li obce k centrům dle směru tzv. významného proudu pracovní vyjížděky (proudu významného z hlediska celkové vyjížděky z konkrétní obce), navyšuje Brno významně svůj pracovní význam, především v rámci JMK. Zatímco v roce 1991 do Brna směřovaly významné proudy z 249 obcí JMK, v roce 2011 už do Brna vysílalo významný pracovní proud 389 obcí JMK. Rok 2021 drží hodnotu na relativně stejné úrovni, když do Brna směřuje 364 významných proudů z obcí JMK. V roce 2021 bylo Brno cílem pro 43 % významných proudů z obcí JMK, což reprezentuje zhruba 60 % celkového objemu dojíždějících vázaných ve významných proudech v JMK. Brno je důležitou destinací zejména pro pracovní proudy osob zaměstnaných v terciárním sektoru.

Pracovní vyjížděka brněnských rezidentů se ve více jak 90 % případů odehrává uvnitř administrativních hranic města (viz Obr. 21). Co se týče cílů pracovní vyjížděky z obcí BMO (vyjma Brna), nadpoloviční většina ekonomicky aktivních pravidelně dojíždí do zaměstnání do Brna, zhruba třetina pak do jiných obcí BMO (viz Obr. 22). Vazby přes hranici BMO jsou zanedbatelné. V rámci metropolitního regionu lze rozlišit silně funkčně **integrováný pracovní trh jádrového města sdružující pracovní sílu Brna a necelou polovinu pracovní síly jeho zázemí**. Základní územní statistika pracovní vyjížděky rovněž potvrzuje silnou ekonomickou dominanci Brna s absencí silnějších sekundárních jader v zázemí, což dokládá výrazně **monocentrický charakter sídelního systému BMO**.

Vazby pracovní dojížděky v metropolitním regionu jsou výsledkem komplexního působení několika procesů. V zásadě platí, že populačně největší sídla jsou v absolutních číslech nejvýznamnějšími zdrojovými oblastmi pracovní vyjížděky do Brna (Kuřim, Šlapanice, Blansko, Rosice, Modřice) (viz Schéma 03.16). Především u Modřic, v menší míře pak i u Kuřimi, Šlapanic a Rajhradu lze však na základě hodnocení oboustranných pracovních vazeb hovořit o vytvoření recipročních vztahů – jde tedy o základní osy metropolitního pracovního areálu (hypoteticky lze uvažovat o určité dělbě práce v rámci tohoto areálu, kdy rutinní činnosti průmyslové či kancelářské povahy a logistické povahy jsou ve větší míře lokalizovány v jeho okrajovějších lokalitách). Silnější proud pracovní vyjížděky je rovněž orientován na Prahu, kde je však každodennost pracovní mobility potlačena jinou

formou pracovních rytmtů, např. trávením určité části týdne v Praze.

Z hlediska směru nejsilnějších pracovních proudů **převažuje dostředivý charakter každodenní vyjížděky**. Pouze Kuřim, Vyškov a Blansko, jako mikro-regionální centra, jsou pak oblastmi silnějších proudů pracovní dojížděky, která se odehrává mimo město Brno. Význam těchto proudů v metropolitním měřítku je však slabý. Pro plánování dopravní a technické infrastruktury je zásadní, že směry pracovní dojížděky mají převážně radiální charakter, tangenciální vazby jsou minimální.

Dojížděka osob za prací vytváří nejen dynamiku metropolitního regionu, ale její míra je rovněž vysoká v jádrovém městě, tedy Brně. Saldo pracovní dojížděky za jednotlivé UO města Brna pomáhá identifikovat jak místa s převahou pracovní funkce, tak místa s převažující vyjížděkou osob za prací (viz Schéma 03.17). **Vysoké kladné saldo pracovní dojížděky je typické pro oblast Technologického parku, průmyslovou oblast Černovické terasy, oblast kampusu v Bohunicích a vnitřní centrum města**. Vyšší kladné hodnoty je pak taktéž možné sledovat podél ulic Vídeňská, Heršpická, Holandská, v oblasti Vlněny, v okolí křižení Šumavské a Veveří, a v jižním sektoru města v oblasti dálnice D1. Vysoké záporné hodnoty salda pracovní dojížděky značí lokality s převahou jiné funkce než pracovní, především bydlení. Jedná se o největší rezidenční celky, tedy sídliště Vinohrady, Líšeň, Bystrc, Kohoutovice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, v menší míře pak Slatina, Řečkovice, Komín či Medlánky.

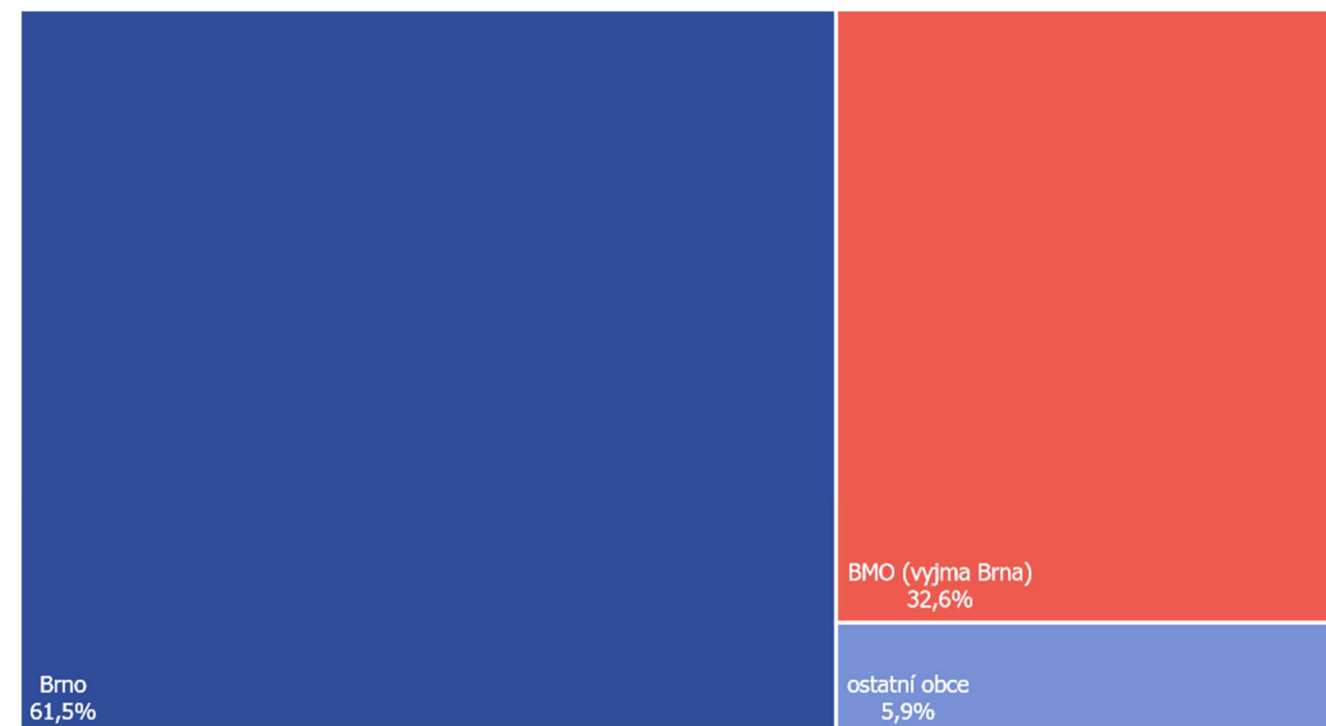
Prostorové znázornění salda pracovní dojížděky ukazuje nepřímo i na charakter využívání a denní rytmus daných území. Oblasti silné pracovní dojížděky jsou závislé na efektivním fungování dopravní infrastruktury, především v denních špičkách. Stejně tak oblasti s výraznou vyjížděkou osob za prací generují zvýšenou potřebu kvalitní obsluhy veřejnou dopravou. Pokud chápeme **oblasti vysokého kladného salda** pracovní dojížděky jako území s výraznou pracovní funkcí, je **v Brně zřetelná severojižní (příp. severojiho-východní) osa koncentrující ekonomické aktivity**. Tato osa však nemusí nutně značit stejný průběh směrů pracovní mobility.

Vnitřní městské funkční vazby v podobě dojížděky za prací lze znázornit pomocí stěžejních směrů pracovní mobility (viz Schéma 03.18). Směry pracovní dojížděky jsou zobrazeny v měřítku katastrálních území. Zásadní pracovní vazby (v logice: zdrojová oblast – cílová oblast) nabývají směru Veveří – Město Brno; Židenice – Město Brno; Žabovřesky – Královo Pole; Žabovřesky – Veveří; Židenice – Veveří; Černá Pole – Město Brno; Bystrc – Královo Pole; Židenice – Královo Pole; Veveří – Královo Pole. Nejvýznamnější pracovní proudy v rámci města Brna tak směřují do oblasti vnitřního a širšího centra a do Králova Pole (Technologický park). V případě pracovních center v jižní (oblast Heršpická) či jihozápadní (kampus Bohunice) části města neexistují tak významné pracovní proudy sycené obyvateli Brna,



Obr. 21 Cíle pracovní vyjížděky z Brna v roce 2021

Zdroj: ČSÚ



Obr. 22 Cíle pracovní vyjížděky z obcí BMO (vyjma Brna) v roce 2021

Zdroj: ČSÚ

Schéma 03.16 Pracovní proudy obcí BMO v roce 2021

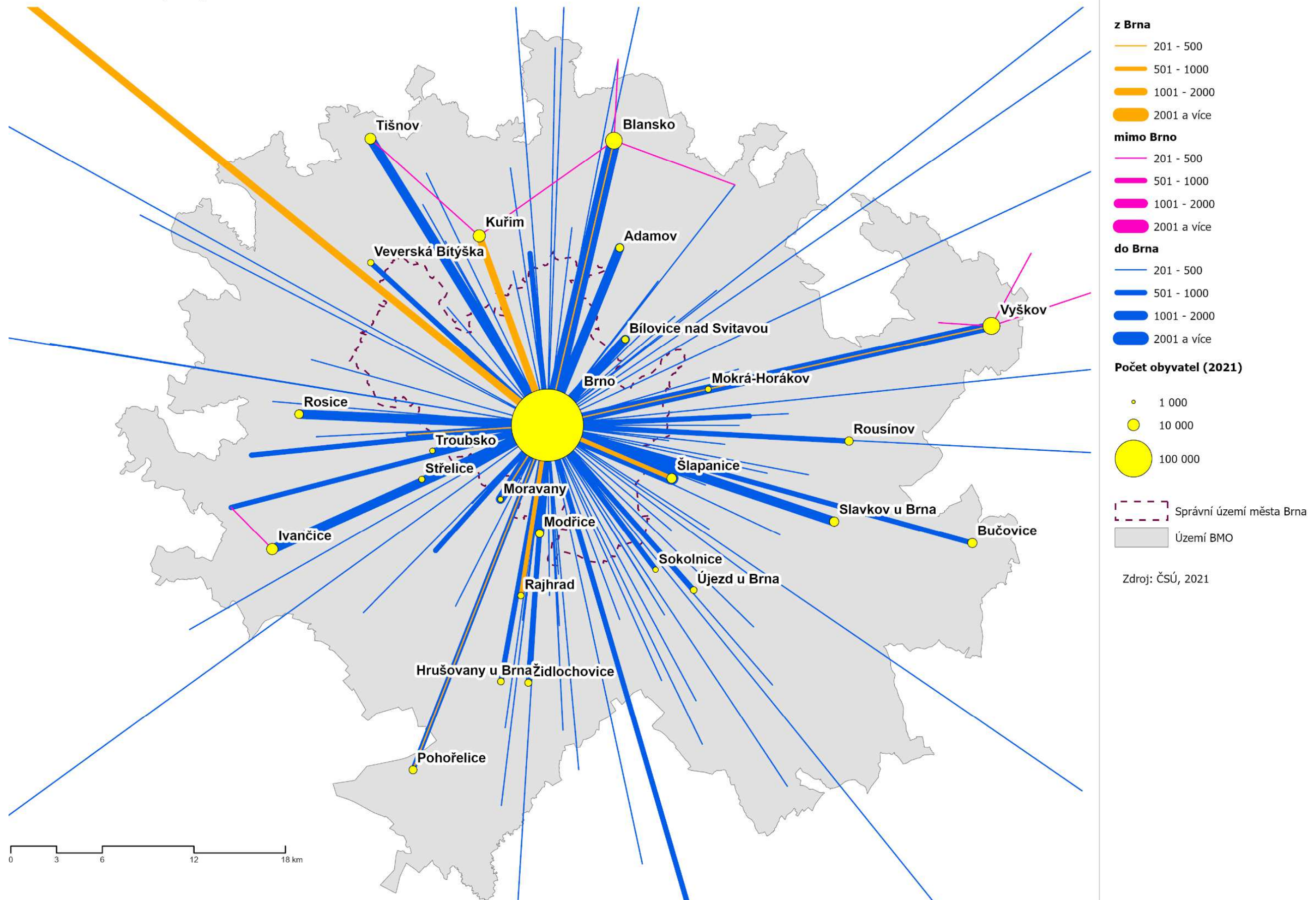
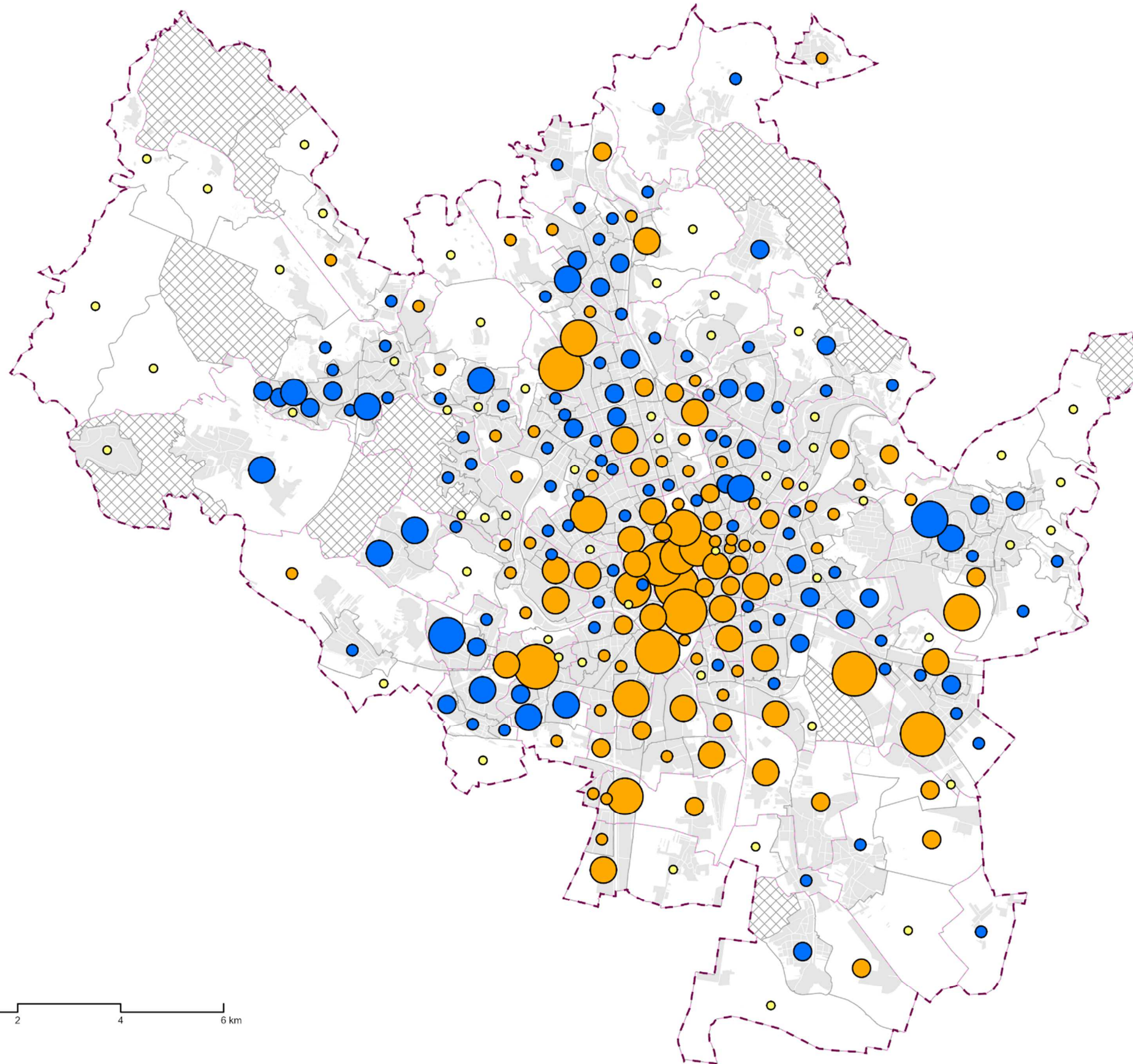
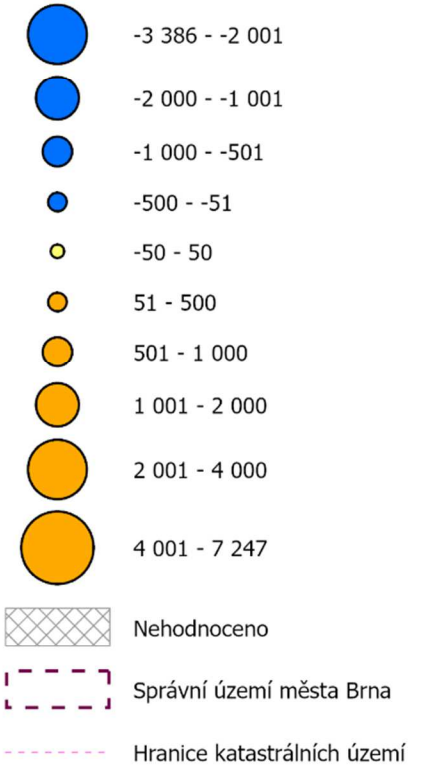


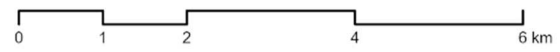
Schéma 03.17 Saldo pracovní dojížd'ky v urbanistických obvodech v roce 2021



Saldo pracovní dojížd'ky

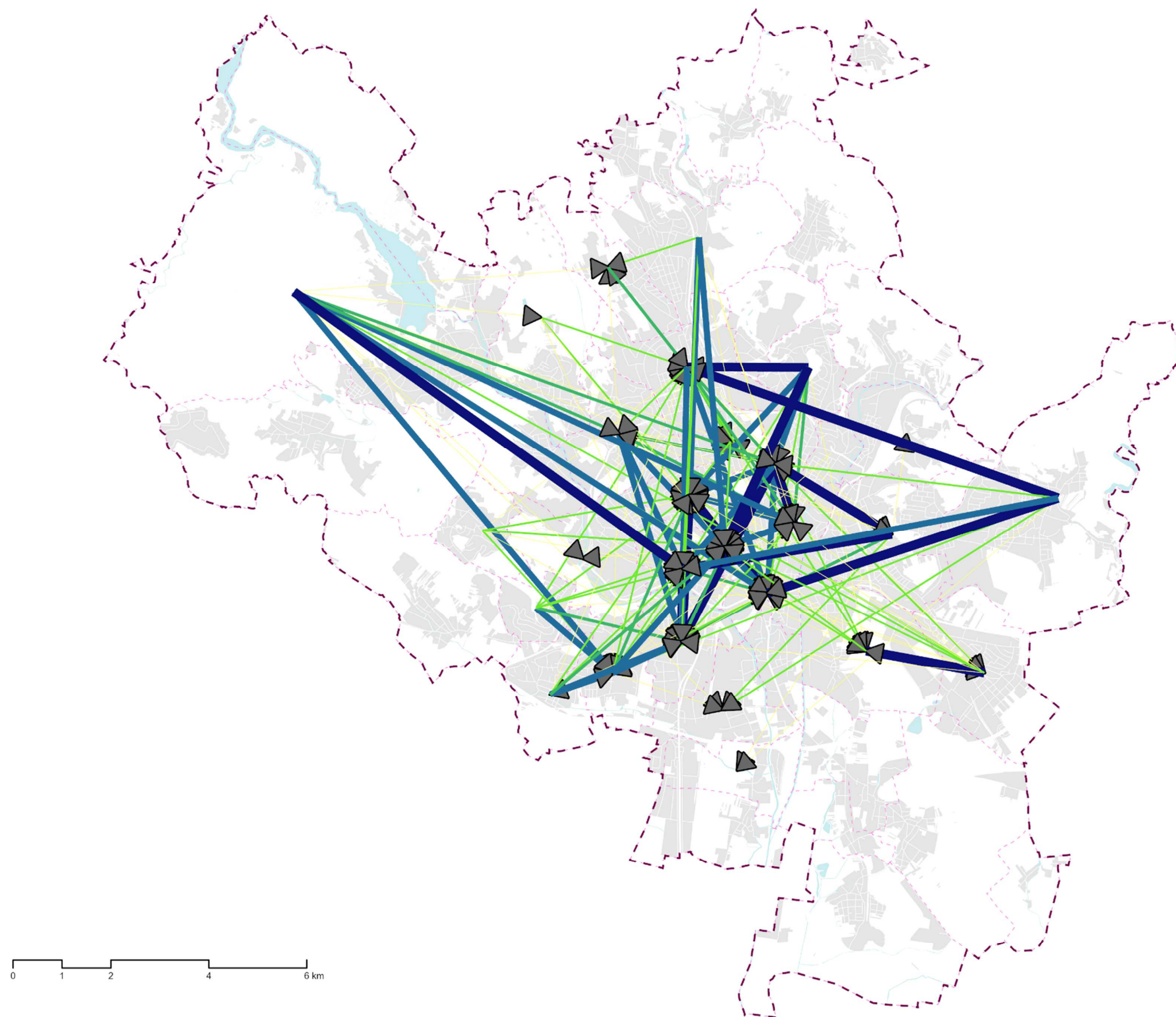


Zdroj: ČSÚ, 2021



Nehodnocené UO zahrnují oblasti bez realizované pracovní dojížd'ky.

Schéma 03.18 Proudny pracovní dojížd'ky mezi KÚ v roce 2021



Pracovní proudy

- ▶ málo významné
- ▶ méně významné
- ▶ významné
- ▶ více významné
- ▶ velmi významné
- Správní území města Brna
- Hranice katastrálních území

Zdroj: ČSÚ, 2021

Významné pracovní proudy jsou definovány jako proudy s více jak 200 dojíždějícími.

avšak tato centra mohou být cílem dojížděky mimobrněnských rezidentů. Pro zhodnocení komplexních dojížděkových proudů za prací by bylo nutné zkombinovat data o regionální dojížděce s daty o dojížděce vnitroměstské. Tato analýza by však vyžadovala jinou strukturu a přesnost vstupních informací. Jistou alternativu k datům ČSÚ v budoucnu mohou poskytnout geolokační data mobilního operátora.

Kromě dojížděky do zaměstnání lze na základě statistických dat sledovat i dojížděku do škol. Saldo školní dojížděky s okolím je v případě Brna kladné. Zatímco od roku 1991 mělo stoupající tendenci (viz Obr. 23). Na poklesu se podílel nižší počet dojíždějících do Brna vykázaných v rámci SLDB 2021. Příčinou může být odlišná věková struktura od předchozích let (mezi dojíždějící do VŠ začaly vstupovat slabé ročníky z přelomu tisíciletí), ale také metodická úskalí spojená se zachycením mobility v období pandemie covid-19 (spekulovat lze o podhodnocení dojížděkových vazeb). Vzhledem k charakteru dojížděky do základních škol jsou spádové oblasti relativně malé. Brno si vytváří rozlehlejší oblast spádu do ZŠ navázanou na suburbanizované obce v těsném zázemí města. V oblasti dojížděky do středních a vysokých škol již Brno patří k jasné dominujícímu centru v rámci JMK.

03.03.03 Bydlení

Bydlení představuje jednu ze základních funkcí města. Samotné téma bydlení lze analyzovat různými pohledy, ať už se jedná o kvantitativní rozměr skrze hodnocení statistických dat (např. počet domů a bytů), urbanistický pohled řešící návaznost bydlení na okolní zástavbu či mikroměřítko konkrétních domů a bytů (architektura, kvalita bydlení). V rámci ÚAP je pozornost soustředěna především na zachycení dat o bydlení (vývojové trendy, domovní a bytový fond, stáří a struktura domů a bytů), v relevantních případech v prostorovém znázornění, a na urbanistický kontext bydlení.

Vývoj bydlení ve městě

Bydlení v centru a širším centru města je představováno činžovní **kompaktní blokovou zástavbou**, charakteristickou pro výstavbu v 19. a 1. polovině 20. století. Ta se stala základem obytné zástavby i v dalších čtvrtích (např. Žabovřesky, Královo Pole, Černá Pole, Židenice, Černovice). Blokovaná zástavba, jako tradiční forma utváření ulic, se uplatnila v řadě městských částí i u kompaktní zástavby rodinné.

Z dvacátých let, období rozvoje průmyslu v Brně, pochází bývalé dělnické kolonie, které se dochovaly dodnes. **Ve třicátých letech nastal rozmach vilové zástavby** bohatou vrstvou obyvatel a na druhé straně si hospodářská krize vyžádala výstavbu nájemních domů s malými byty. Příkladem je rozsáhlý nájemní dům na ulicích Ryšánkova – Merhautova – Slepá.

První **poválečné obytné soubory jsou tvořeny jednoduchými bytovými domy**, jimiž se řešil poválečný

nedostatek bytů. Nacházejí se v Králově Poli mezi ul. Purkyňova a Hradecká a v Židenicích na ul. M. Kuncové, Skopalíkova, Svatoplukova. Dále vznikl obytný soubor Tábor (mezi ulicemi Tábor – Chodská – Šumavská – Kounicova), kde obytné bloky obsahují přízemní parter určený pro vybavenost. V 50. letech probíhala výstavba obytných domů na ulici Renneská a Vsetínská, dále proběhla výstavba velkého obytného souboru mezi ulicemi Kounicova – Šumavská – Pod Kaštany.

Od 60. let 20. století začala masivní výstavba velkých sídlištních celků ve formě komplexní bytové výstavby, která s sebou přinesla značné navýšení kapacity bytů na území města. Velký rozvoj výstavby sídlišť proběhl pak v 70. a 80. letech. Po roce 1990 tato výstavba byla ukončena a byla jen dokončována výstavba na Kamenném vrchu.

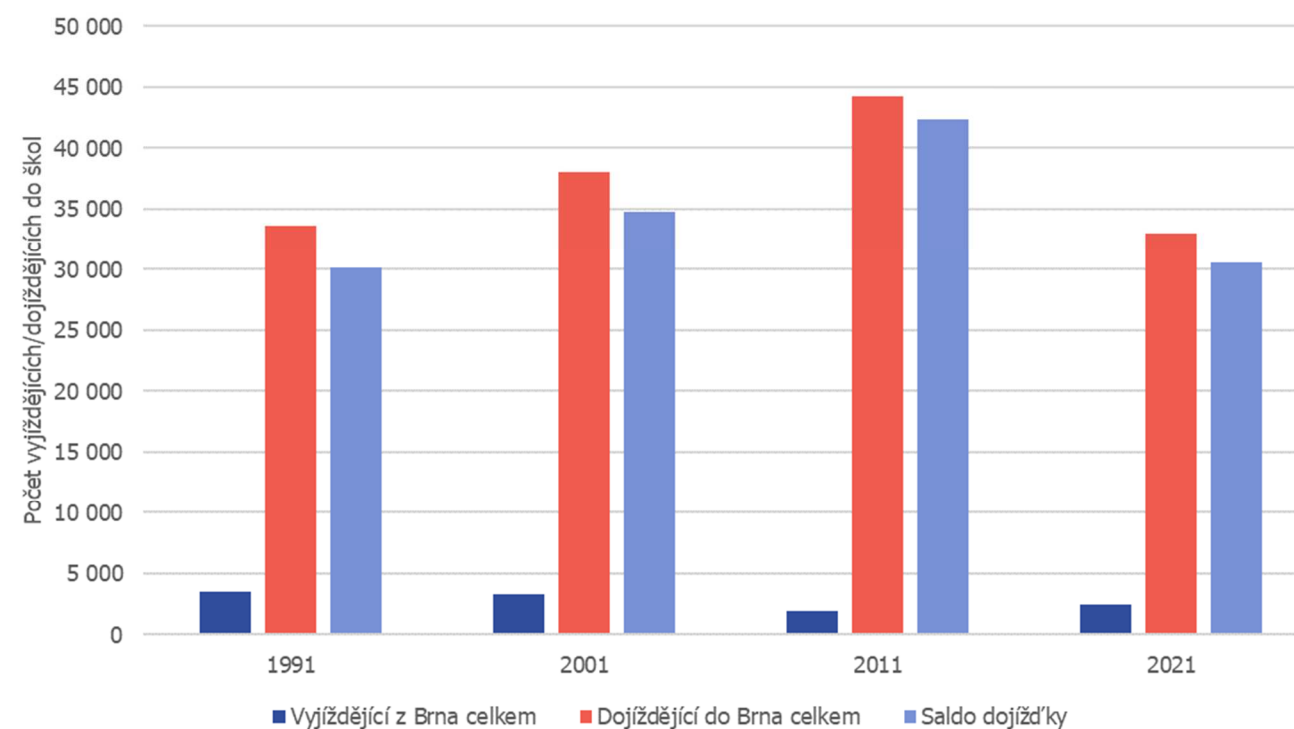
Rozvoj rodinného bydlení probíhal v 70. a 80. letech na území města v řadě méně či více rozsáhlých lokalit ve formě typizovaných rodinných domů v řadové zástavbě. Z dnešního pohledu jde o kvalitně řešené dispozice pro bydlení rodin včetně dvorků, atrií, parkování. Architektonické ztvárnění objektů bylo moderní formou individuálního bydlení. Jde např. o lokality rodinných domů v Žabovřeskách, pod Palackého vrchem mezi ul. Zákoutí a Vrázova, mezi ul. Kainarova a Horská, v Husovicích při ul. Slezákova a Kohoutova, v Komíně při ul. Absolonova, Jožky Jabůrkové, Ulrychova, v Kohoutovicích při ul. Talichova, Nedbalova, Svahová, Myslivní, na Lesné při ul. Kupkova a Loosova.

Po roce **1990 vznikají nové obytné celky rodinného bydlení především na severním okraji města.** Nevznikají však jako nové funkčně samostatné obytné celky, ale obemykají původní urbanistickou strukturu vesnic v okolí města (Ivanovice, Soběšice, Jehnice, Ořešín, Útěchov, Žebětín, Kníničky) a vytváří typický **obraz českých suburbii**. Svůj původní charakter sídla si uchovala pouze Dvorska, která je oddělená od zástavby v městské části Brno-Tuřany volnou krajinou a v jejímž katastru neproběhla od sledovaného roku 1991 žádná výrazná stavební činnost.

Domovní a bytový fond

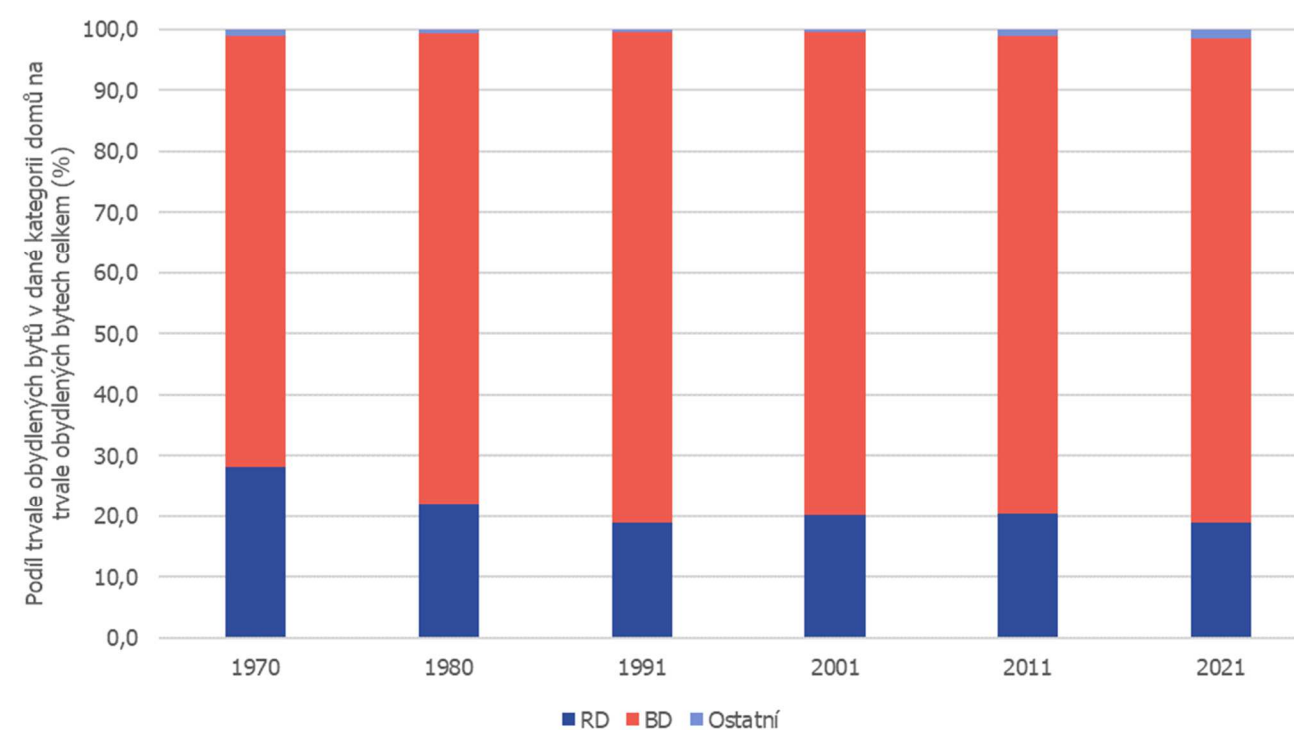
Komplexní informace o domovním a bytovém fondu přináší jednotlivé cenzy, ze kterých lze v intervalech (jednou za 10 let) získávat přehled o celkovém vývoji bydlení na území města Brna. Dle údajů SLDB z roku 2021 velikost obydleného domovního fondu ve městě Brně dosahovala hodnoty 39 065 obydlených domů (42 105 domů celkem), ve kterých se nalézalo 184 647 obydlených bytů (evidováno 209 587 bytů celkem). Z hlediska struktury souboru bytů dle charakteru budovy se jednalo o 34 987 bytů v rodinných domech (RD) a 146 860 bytů v domech bytových (BD), tedy dle legislativního rámce ve stavbách pro bydlení, a o 2 800 bytů v ostatních budovách (viz Tab. 3).

Z hlediska prostorové struktury města je zřetelná koncentrace bytových domů v centru a širším centru města v kompaktní zástavbě. Na kompaktní zástavbu bytových domů navazují



Obr. 23 Počet vyjíždějících/dojíždějících do škol v letech 1991, 2001, 2011 a 2021

Zdroj: ČSÚ



Obr. 24 Podíl trvale obydlených bytů v RD a BD na trvale obydlených bytech celkem (%) v letech 1970 až 2021

Zdroj: ČSÚ

rezidenční struktury s převahou domů rodinných (vilové čtvrtě na Žlutém kopci, v Černých Polích a v Husovicích). Nápadné je rovněž sekundární jádro kompaktní zástavby v Králově Poli, které tvoří urbanistické bloky mixu rodinných (řadových) a bytových domů (v méně výrazné blokové struktuře lze podobný mix sledovat i v Židenicích). Zástavba v širším centru města je pak typická zástavbou rodinných domů doplněnou o bytové domy (např. liniový charakter řadové rodinné zástavby a volná zástavba panelových bytových domů v Žabovřeskách, rezidenční struktura rodinných domů a volná zástavba činžovních domů ve Štýřicích). Okrajové části Brna jsou pak charakteristické výskytem rodinných domů v původních strukturách osídlení, které jsou lemovány bytovými domy z období komplexní bytové výstavby (Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Kohoutovice, Komín, Líšeň, Slatina). I přes stálou převahu rodinných domů v okrajových částech města (např. Útěchov, Soběšice, Ivanovice, Ořešín, Mokrý Hora, Tuřany, Dvorská, Horní Heršpice, Bosonohy, Kníničky) dochází i zde k výstavbě bytových domů (Žebětín, Dolní Heršpice, Chrlice, Líšeň-Holzova, Ivanovice, Jehnice, Obřany).

Počet domů se od 60. let 20. století stabilně zvyšuje.

Stavby pro bydlení tvoří 97,3 % všech obydlých staveb na území města. Základní funkce bydlení, sledovaná v tomto okruhu, se tak odehrává ve stavbách primárně k tomu určených. V období mezi cenzy 2001 a 2011 i 2011 a 2021 převažoval relativní nárůst počtu domů bytových nad relativním nárůstem počtu domů rodinných, což lze vysvětlit realizovanou výstavbou velkých bytových komplexů (např. Kamechy, Panorama, Sadová, Kigginsova).

Stejný trend se týká počtu bytů, které vykazují stále rostoucí tendenci. Z hlediska vzájemného poměru trvale obydlých bytů v RD a BD lze sledovat poměrně významný růst podílu bytů v BD v období komplexní bytové výstavby před rokem 1990, který je vystřídán mírným snížením v 90. letech v důsledku realizované výstavby bytů v rodinných domech (suburbanizace) a stabilizací po roce 2000 (současná výstavba jak bytů v RD, tak v BD) (viz Obr. 24).

Specifickou formou bydlení v Brně jsou sídliště, ve kterých žije kolem 40 % obyvatel města. Samostatně fungující obytné celky více či méně doplněné potřebnými doprovodnými funkcemi (školy, obchody, sport) většinou úplně potlačily původní vesnickou strukturu (Lesná, Bystrc, Kohoutovice, Líšeň, Bohunice). Sídliště vykazují rozdílnou kvalitu obytného prostředí (souvisejí mj. s dobou výstavby sídliště) a rozdílné socioekonomické a demografické charakteristiky. Navzdory prognózám z konce 90. let o pravděpodobném budoucím sociálním vyloučení sídlišť lze ale pozorovat trend mnohdy opačný. Většina sídlišť 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.

Pro plánování města v oblasti bydlení je žádoucí sledovat vývoj neobydlenosti bytového fondu. Neobydlenost může být důsledkem změny uživatele, rekreačního využití, přestavby či nezpůsobilosti k bydlení. Zhodnotit míru neobydlenosti, resp. identifikovat neobydlený byt, je velmi obtížné. Pokud v bytě není nahlášen nikdo s trvalým bydlištěm, případně s obvyklým bydlištěm v rámci sčítání lidu, nemusí to nutně znamenat, že je byt neobydlený. V řadě takových bytů mohou bydlet krátkodobí nájemníci (např. studenti), pro které je byt přechodným nebo dočasným bydlištěm. Formálně (statisticky) neobydlený byt tak je fakticky obydlen.

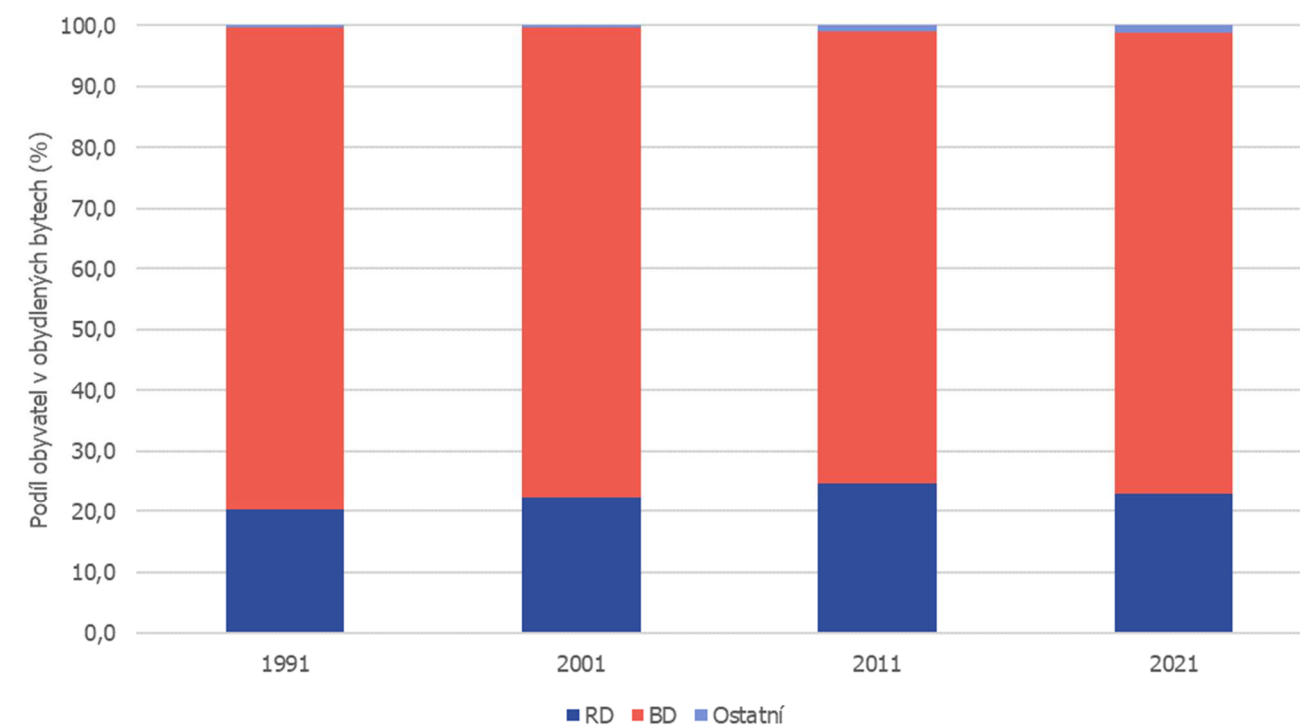
Jistý podíl neobydlených bytů vykázaných statistikou bude vždy přítomný. Pro rozvoj města je podstatné sledovat, zda nedochází k nepřiměřené koncentraci neobydlených bytů, která může indikovat chátrání bytového fondu a (nepřímo) sociální vyloučení lokality.

Faktory vyšší neobydlenosti nelze jednoduše interpretovat. Jedná se jak o důvody spojené s chátráním dříve luxusního moderního bydlení, které je dnes vysoce ekonomicky nákladné, tak důvody lokalizační, kdy řada nemovitostí v jádrech starších sídel trpí limitovanými možnostmi rekonstrukce a je vystavena zvyšujícím se tlakům okolního městského prostředí (např. hluk, zplodiny).

Plošné standardy a nároky na bydlení

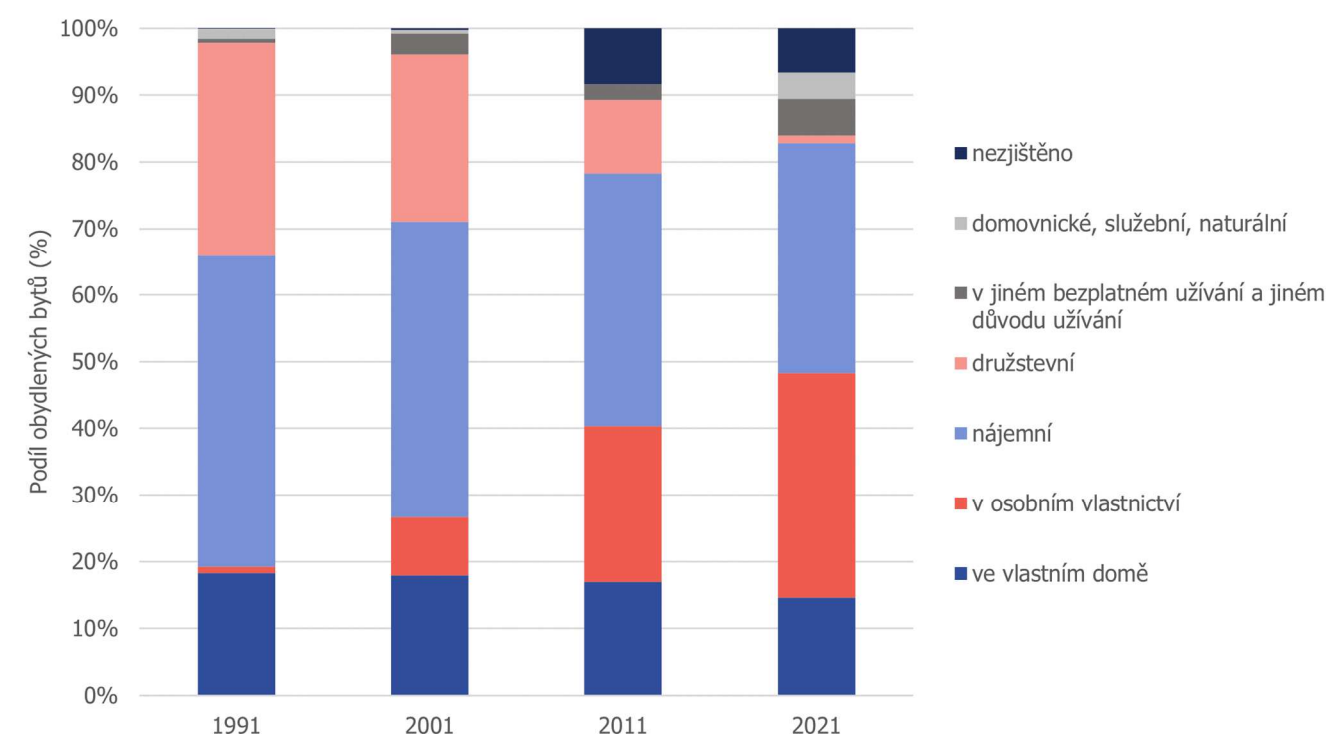
Ačkoliv vývoj počtu obydlých domů hovoří o relativně vyrovnaném růstu v rámci RD a BD v období mezi roky 1991 a 2021, z hlediska počtu obyvatel bydlících v domech lze pozorovat významnější rozdíl. Od roku 1991 do roku 2011 se podíl obyvatel v BD konstantně snižoval na úkor růstu podílu obyvatel RD, kde došlo k navýšení ze zhruba 20 % na 24 % (viz Obr. 25). V posledních 10 letech (2011–2021) je možné sledovat obrácení trendu, kdy podíl obyvatel v obydlých BD mírně roste na úkor podílu obyvatel v RD. Nejedná se však o dramatickou změnu. Nejen vývoj počtu domů (bytů), ale rovněž vývoj obydlivosti domovního (bytového) fondu, tvoří dohromady proměnné poukazující na vývoj plošných standardů a nároků na bydlení.

Vedle celkového počtu obyvatel je pro popis trendů bydlení důležitý údaj o vývoji počtu a struktury domácností. Velikost domácností je do určité míry formována úrovněmi sňatečnosti a rozvodovosti (viz výše). Trendy poklesu osob v manželském svazku, růst počtu nesezdaných osob a přetrvávající vysoká míra rozvodovosti v Brně ovlivňují velikost a složení domácností. Mezi roky 2011 a 2021 došlo k nárůstu počtu bytových domácností celkem a **zvýšení podílu bytových domácností tvořených pouze 1 hospodařící domácností** (viz Tab. 4). **Rostoucí trend se týká i počtu bytových domácností jednotlivců, tedy bytů obydlých 1 osobou.** Jednočlenné domácnosti jsou tvořeny především ovdovělými seniory (příp. rozvedenými staršími osobami) a singles (většinou mladšími osobami preferujícími nerodinný životní styl) a lze je považovat za nejdynamičtější rostoucí formu hospodařících domácností.



Obr. 25 Vývoj podílu obyvatel v obydlých domech v letech cenů 1991, 2001, 2011 a 2021

Zdroj: ČSÚ



Obr. 26 Obydlené byty v Brně podle právního důvodu užívání

Zdroj: ČSÚ

Průměrná celková plocha bytu v Brně se od roku 1991 do roku 2021 zvýšila zhruba o 8 m² (viz Tab. 5). Ukazatel průměrné celkové plochy bytů na 1 osobu stále roste, a to i v důsledku rostoucího počtu domácností jednotlivců, kteří žijí v 1 bytě.

Postupné změny ve velikosti bytů a struktuře domácností ilustruje ukazatel **obložnosti bytů** (průměrný počet obyvatel na 1 byt), který od roku 1961 **klesá** (viz Tab. 6). Na základě nastoupeného trendu a výhledu pokračující změny struktury domácností lze odhadovat, že obložnost bytů bude i nadále klesat. 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 obložnosti bytů v Praze a západní Evropě odhadovat **pro období kolem roku 2030 hodnotu 2 osob na 1 byt**.

Rostoucí počet domácností a snižující se počet osob hospodařících v jedné domácnosti klade vyšší nároky jak na celkovou nabídku bytů, tak na rozličné formy bydlení vyhovující rozrůžňujícím 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. I proto Strategie bydlení města Brna 2018–30 určuje za primární cíl rozvoj variabilní nabídky bydlení, která bude dostupná všem obyvatelům. Žádoucí je 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.

Vlastnická struktura domovního a bytového fondu

Z hlediska právního důvodu užívání bytů lze jednoznačně vysledovat nárůst podílu bytů v osobním vlastnictví (viz Obr. 26). Od roku 1991 do roku 2021 vzrostl tento podíl **z 1 % na 34 %**, a to zejména na úkor členského podílu v bytovém družstvu, zčásti i na úkor bydlení nájemního. Preference bydlení ve vlastním bytě či domě je pro Brno typická od počátku 90. let 20. století.

Na začátku privatizace obecního bytového fondu v roce 1997 byl počet bytů v majetku města Brna 52 530. Z tohoto počtu bylo doporučeno k prodeji 23 980 bytů a nedoporučeno k prodeji 28 550 bytů. V plánu bylo postupně odprodat nájemníkům necelou polovinu obecního bytového fondu.

V rámci stávajícího domovního fondu se zvyšuje péče o objekty bydlení, které se 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.

Město Brno si stanovilo základní cíle v rámci Strategie bydlení do roku 2030:

- uchování a regenerace stávajícího bytového fondu (odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu, zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření),
- rozvoj všech forem bytové výstavby (zajistit finančně dostupné bydlení a zapojit soukromé prostředky pro realizaci bytové výstavby, udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně, připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení),
- podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami (nastavit systém sociálního bydlení, zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami – startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel),
- spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty (zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli, zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty).

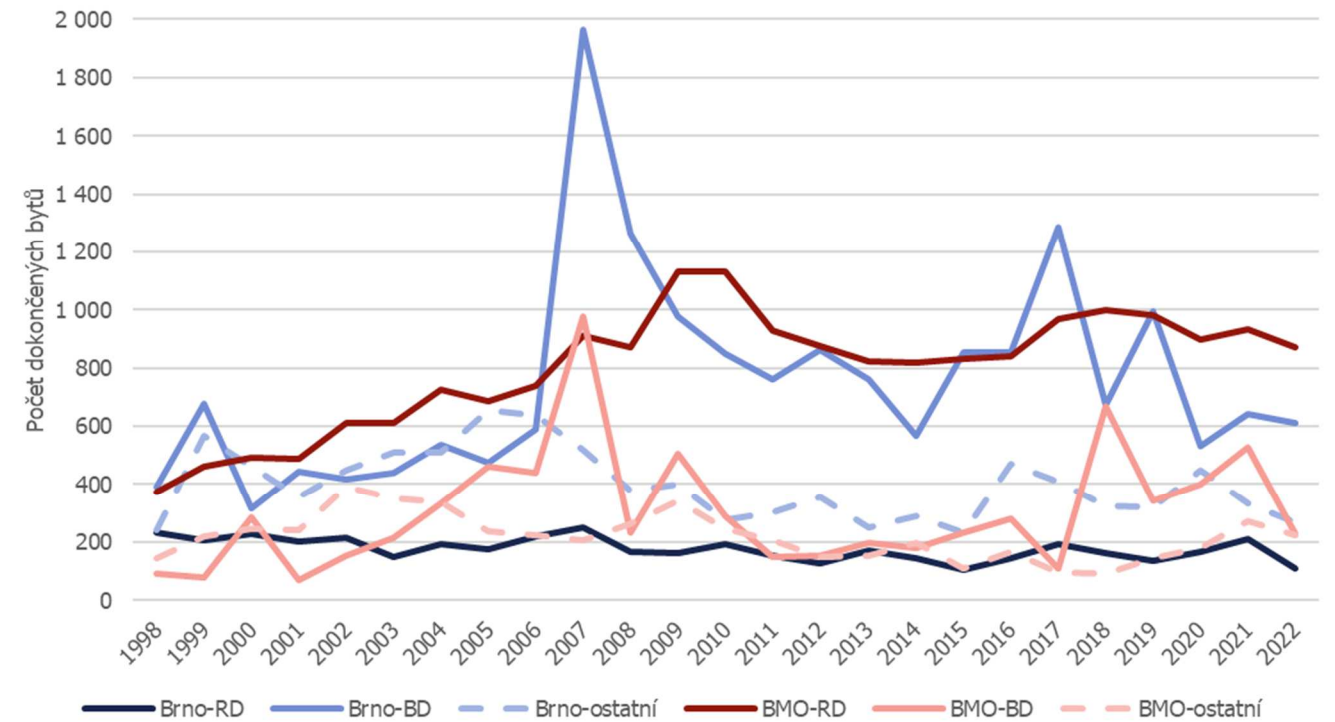
Z pohledu vlastnické struktury je **zásadním cílem kvantifikovaný podíl obecních bytů stanovený na 15 %**. Statutární město Brno má k 1. 1. 2023 28 354 bytových jednotek, což činí právě hodnotu kolem 15 % z celkového počtu bytů. Privatizace obecního bytového fondu by tak měla pokračovat pouze v případě současné výstavby obecních bytů (zejména pro skupiny osob se specifickými potřebami).

Bytová výstavba od 90. let 20. století

Vývoj bytové situace v Brně a dynamika trhu s bydlením jsou úzce spojeny s procesy ekonomickými a demografickými. V počátku 90. let ztlačila intenzita nové bytové výstavby (poslední velké sídliště bylo dokončeno v roce 1991); nové nárůsty bytů byly nesené převážně výstavbou rodinných domů.

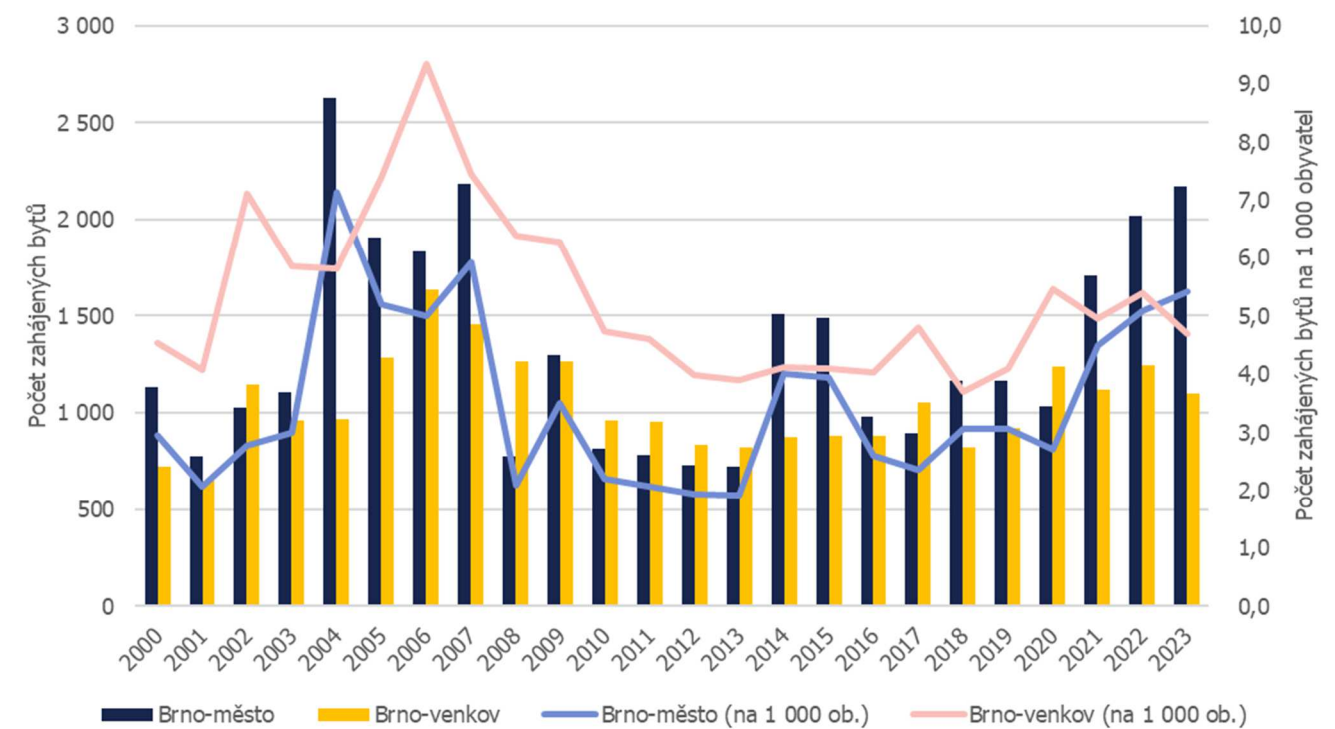
Zvýšený objem výstavby rodinných domů **po roce 1990 se odehrával především v suburbánním prstenci města**, čímž vznikla (a stále vznikají) nová obytná území rodinného bydlení. Nevznikají však jako nové funkčně samostatné obytné celky, ale obemykají původní urbanistickou strukturu obcí v okolí města (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, Lišeň, Medlánky, Komín, Bystrc), nebo využívá proluky ve stabilizovaných plochách, pouze výjimečně dochází k zahušťování stávající zástavby.



Obr. 27 Počet dokončených bytů v Brně a obcích BMO (vyjma Brna) v členění na RD, BD a ostatní v období 1998 až 2022

Zdroj: ČSÚ



Obr. 28 Počet zahájených bytů v okresech Brno-město a Brno-venkov v období 2000 až 2023

Zdroj: ČSÚ

Bytovou výstavbu lze dokumentovat statistikou o počtu dokončených bytů. V případě Brna má zásadní vliv na počet dokončených bytů výstavba bytových domů (viz Obr. 27). Výstavba rodinných domů tvoří menšinový podíl, přičemž původně stabilní intenzita výstavby je v posledních letech mírně oslabována. Počet dokončených bytů v kategorii ostatní zahrnuje nástavby v RD a BD, byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech, byty v nebytových budovách a ve stavebně upravených nebytových prostorách. Migračně ziskové obce v zázemí Brna se vyznačují rovněž vysokou mírou nové bytové výstavby. Proces rezidenční suburbanizace nastartovaný na sklonku 90. let 20. století se projevil v rostoucím trendu počtu dokončených bytů v obcích metropolitního regionu, který vyvrcholil v období let 2009 a 2010. Kontinuální růst počtu bytů v tomto období je zřejmý především u bytů v rodinných domech. Výstavba bytů v bytových domech vykazuje větší výkyvy z důvodu odlišné velikosti a průběhu výstavby developerských projektů. V obou případech je však nápadný pokles intenzity výstavby v období ekonomické recese. V posledních letech je možné sledovat opětovný mírný nárůst a současnou stabilizaci výstavby.

Z hlediska průměrné obytné plochy dokončených bytů dochází k mírnému, ale plynulému snižování výměry nových bytů (viz Obr. 29), zejména v rámci bytových domů. Jedná se o důsledek mixu ekonomických faktorů (výnosnost většího počtu menších bytových jednotek) a sociálně-demografických faktorů (singles, změna životních stylů). V případě výstavby bytů v rodinných domech se průměrná plocha bytů v posledních letech zvyšuje. Křivka dokončených bytů v bytových domech je silně ovlivněna dílčími developerskými projekty, a především rozdílnou délkou výstavby a etapizací jednotlivých projektů. Z těchto důvodů je interpretace vývoje počtu dokončených bytů poměrně složitá. Počty dokončených bytů v daných letech nemusí odpovídat reálným možnostem výstavby v příslušném časovém období, ale jedná se například o projev dokončené výstavby projektu započatého několik let zpětně. Více je možné vyvodit ze vzájemného vztahu počtu dokončených a zahájených bytů (z důvodu nedostupnosti dat za obce je počet zahájených bytů uváděn v členění na okresy).

Intenzita zahájené výstavby je ovlivněna nástupem ekonomické krize kolem roku 2010 (viz Obr. 28). Zatímco mezi roky 2000 a 2009 byla zahájena výstavba 14 658 bytů, mezi roky 2010–2020 už jen 10 247 bytů. **Průměr zahájených bytů ročně v pozdějším období je tak asi na 70 % průměru celkového mezi lety 2000 a 2020. Od roku 2021 však v Brně dochází k poměrně významnému navýšení zahájené výstavby bytů.** V roce 2023 byla zahájena výstavba dvojnásobného počtu bytů oproti roku 2020. Příčinou může být opoždění výstavby v důsledku pandemie covid-19. V okrese Brno-venkov byla zahájena výstavba 11 346 bytů v období mezi roky 2000 a 2009 a 10 232 bytů v období 2010 a 2020. Intenzita zahájené výstavby je lépe dokumentována relativními hodnotami v přepočtu na 1 000 obyvatel. **Jednoznačně intenzivnější výstavba v okrese**

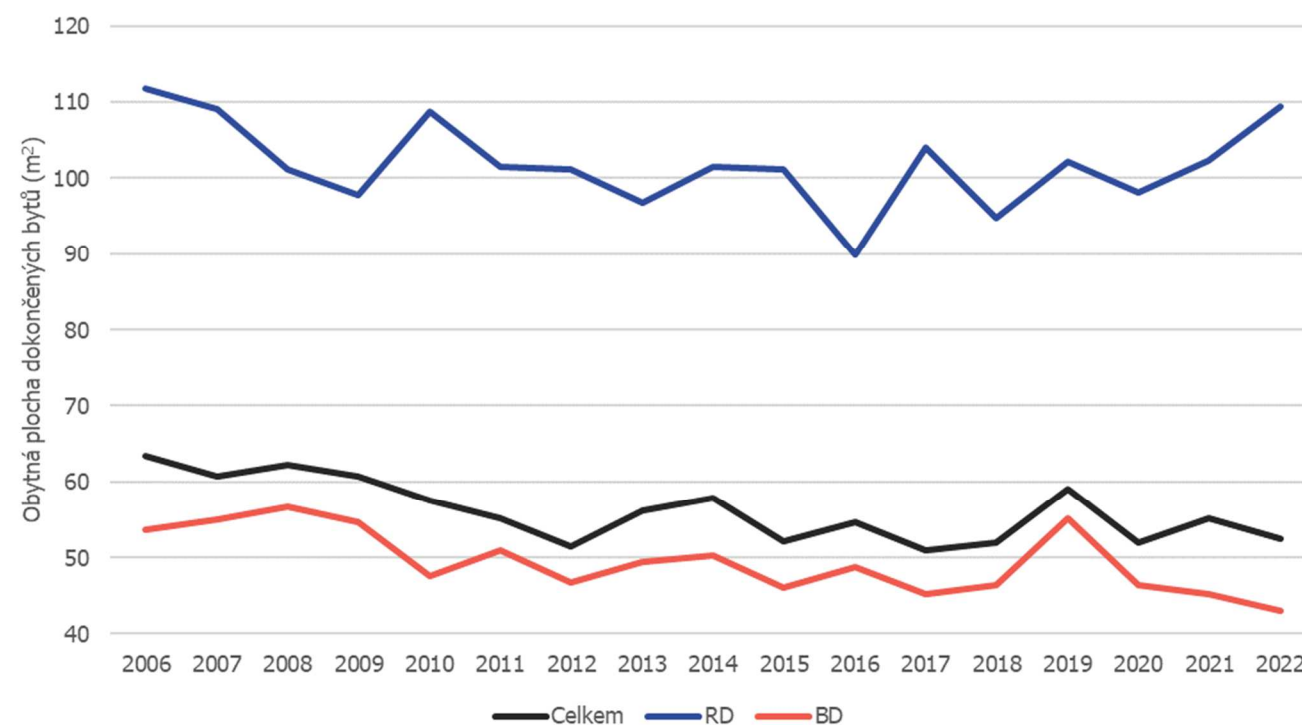
Brno-venkov dokumentuje sílu suburbanizačních procesů a zároveň utlumení bytové výstavby v Brně. V roce 2023 (poprvé od roku 2004) je však možné sledovat zvýšení relativní hodnoty počtu zahájených bytů v Brně nad hodnotu zaznamenanou pro okres Brno-venkov. Následující roky ukáží, zda se jedná o zahájení nového trendu či dočasný výkyv.

Atraktivita suburbánních lokalit se stala bezesporu nejdůležitějším faktorem formujícím trh s byty v průběhu 90. let. Prvotní orientace na severní, resp. severovýchodní předměstské oblasti byla postupně doplňována novou výstavbou také v jižních či východních částech města.

Z územního hlediska bylo nejvíce bytů v období 1998-2017 dokončeno v MČ Brno-Bystrc, MČ Brno-Slatina, MČ Brno-Medlánky a MČ Brno-střed. Období mezi roky 2004 a 2007 je charakteristické vysokým počtem zahájených bytů, přičemž se jednalo zejména o projekty bytové výstavby v MČ Brno-Medlánky (V Újezdech), MČ Brno-Bystrc (Kamechy I), MČ Brno-sever (Nové Majdalenky), či MČ Brno-Slatina (Nová Slatina). Druhá vlna intenzivního zahájení výstavby (avšak ve znatelně menším objemu) v období mezi roky 2014 a 2016 je spojena především s projekty v MČ Brno-Bystrc (Kamechy II a III, Panorama), MČ Brno-Královo Pole (Sadová), MČ Brno-Slatina (obytný soubor Slatina, pozdější fáze projektu Zelené město). Absolutní počet bytů je ovlivněn řadou dalších (menších) projektů bytové výstavby. Ačkoliv nová bytová výstavba řeší kapacitní nedostatky bydlení v Brně, často je nedostatečně napojena VHD na centrální strukturu města. Tento problém je obzvláště patrný u projektů, které nejprve řeší samotnou výstavbu objektů k bydlení bez předchozí realizace dopravní infrastruktury (např. Kamechy).

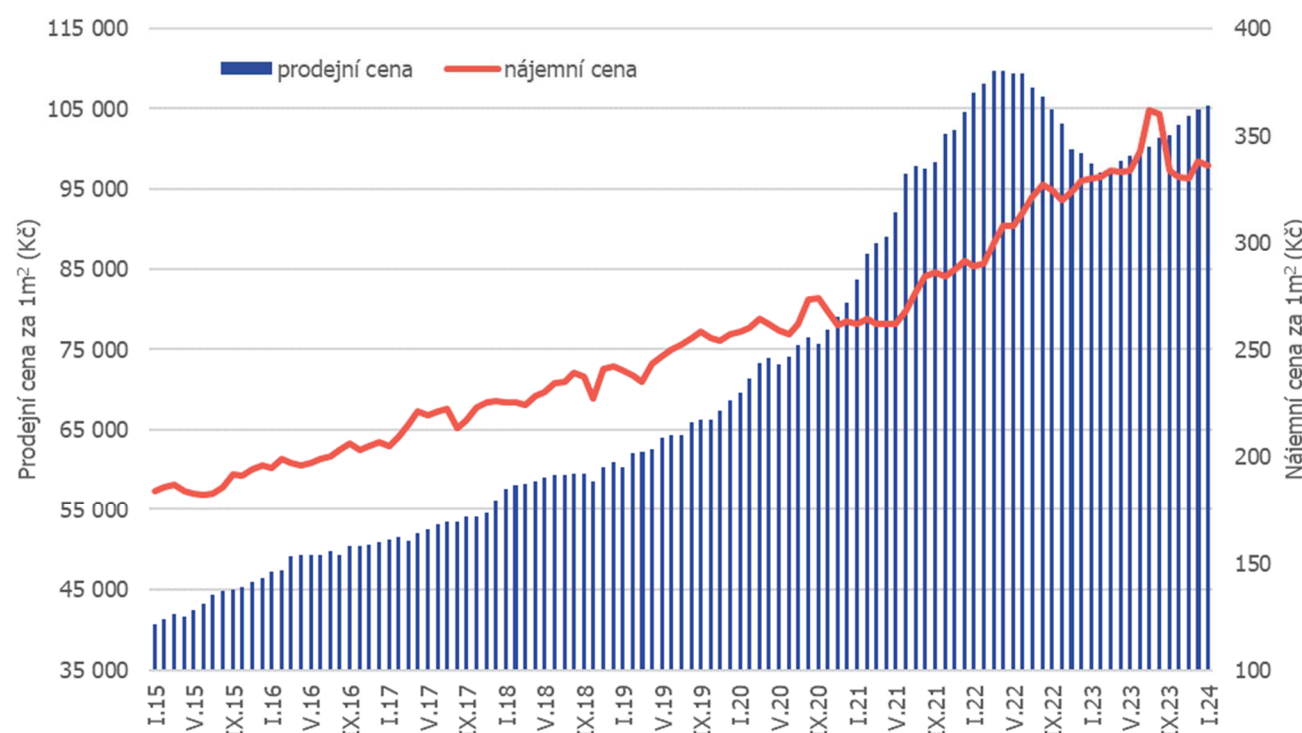
Aktuálně v procesu zahájení finálních etap výstavby je projekt bytového komplexu na Ponavě (Ponava City), který je určen zejména bydlení, a to pro přibližně 2 000 osob. Jedná se o bytové domy doplněné drobnou komercí. V sousedství ve směru k centrální části města je nově realizovaná bytová výstavba mezi ulicemi Staňkova a Střední (Ponavia Park, Ponavia Living). Plánovaná je rovněž revitalizace území bývalých Jaselských kasáren.

Významné zastoupení bydlení je plánováno v rámci výstavby v rozvojových území Nové čtvrti Trnitá v oblasti budoucího hlavního vlakového nádraží (v roce 2024 ve výstavbě projekt Centropolis na Nových Sadech, hotový projekt Rezidence Nové Sady, v lednu 2024 úspěšně zkolaudován projekt Palác Trnitá), Nové Zbrojovky (areál bývalé Zbrojovky v Zábřovicích) a Západní Brány (území při ulici Jihlavské ve Starém Lískovci). Jedná se o stěžejní území, jejichž využití i pro bydlení přispěje k naplnění idejí kompaktního města – území se nachází v návaznosti na stávající infrastrukturu v širším centru města a mají transformační potenciál. Pro jejich rozvoj je nutné se vypořádat především s protipovodňovými opatřeními a majetkoprávními vztahy.



Obr. 29 Průměrná obytná plocha dokončených bytů (m²) v Brně v období 2006 až 2022

Zdroj: ČSÚ



Obr. 30 Průměrné prodejní a nájemní ceny za 1 m² bytu v Brně v období I.2015 až I.2024

Zdroj: Realitymix.cz

Mezi větší záměry bytové výstavby patří také vytvoření polyfunkčního území v těsném sousedství Mendlova náměstí (bydlení pro zhruba 800 osob), regenerace areálu bývalé Mosilany při ulici Křenové (až 2 000 osob) a bytové domy v Horních Heršpicích západně od řeky Svratky podél ulice Sokolova (zhruba 1 200 osob). I zde se z celoměstského hlediska jedná o vhodné doplnění stávající struktury města.

Ceny nemovitostí

Pro rozvoj bytového fondu ve městě je důležitý vývoj cen nemovitostí. Zdrojem dat je server sreality.cz, přičemž se jedná o statistiku nabídkových cen, které se můžou od skutečných cen lišit, zpravidla mohou být mírně nadhodnocené.

Ceny nemovitostí v Brně jsou po Praze nejvyšší v ČR. Ekonomický význam města Brna pro celý Jihomoravský kraj i ČR 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 90 tis. více přítomných v Brně přes den) na straně druhé vytváří převis poptávky po bydlení nad nabídkou. Důsledkem je enormní zvyšování cen nemovitostí.

Od ledna roku 2015 do ledna roku 2024 se průměrná cena za 1 m² bytu v Brně více než zdvojnásobila (viz Obr. 30). Aktuálně se tak v průměru pohybuje prodejní cena bytu kolem 105 000 Kč za 1 m². Menší, ačkoliv stále dramatický, růst zaznamenaly ve stejném období i ceny nájemní, jejichž navýšení činí téměř dvojnásobek.

Město Brno se postupně stává nedosažitelným místem bydlení nejen pro nižší, ale i střední třídu obyvatelstva. Zejména mladší věkové kategorie na startu produktivního života řeší komplikovanou otázku bydlení, která je spojena s limitovaným výběrem cenově dostupného bydlení. Kromě strategie bydlení je zásadní **nastavit takové územní podmínky pro rozvoj bydlení, které zajistí alespoň zpomalení růstu cen nemovitostí.**

03.04 Ochrana hodnot

03.04.01 Památková péče a kulturně-historické hodnoty

Na území statutárního města Brna se nachází hodnoty, které dokládají jeho bohatý kulturní a historický vývoj a vytváří jeho identitu. Je třeba, aby byly zachovány pro další generace, proto jsou chráněny zákonem (zejména zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími předpisy) a zároveň tvoří limity využití území.

Jedná se o památkově chráněná území (památkové rezervace, památkové zóny) a jejich ochranná pásma, kulturní památky, jejich soubory a ochranná pásma (nemovitě kulturní památky,

národní kulturní památky), památky Světového dědictví a jejich nárazníkové zóny, území s archeologickými nálezy.

Památkové rezervace a jejich ochranná pásma

Památkovými rezervacemi jsou, dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, prohlášována nejhodnotnější území s nejvyšší koncentrací nemovitých kulturních památek či archeologických nálezů. Podmínky ochrany dopadají na území jako celek, tedy nejen na kulturní památky, ale také na ostatní nemovitosti na území památkové rezervace. Pokud to vyžaduje ochrana památkové rezervace, vymezí ORP ochranné pásmo.

Městská památková rezervace Brno (MPR Brno) – od roku 1989

Městská památková rezervace Brno byla vyhlášena nařízením vlády č. 54/1989 Sb., o prohlášení území historických jader měst Kolína, Plzně, Brna, Lipníku nad Bečvou a Příboru za památkové rezervace ze dne 19. 4. 1989. MPR Brno má rozlohu 158,6 ha a zahrnuje historické jádro s navazujícím areálem hradu Špilberk, středověkou ulicí Pekařská, areál kláštera na Mendlově náměstí a část novodobé čtvrti Veveří. Nachází se zde téměř polovina všech evidovaných nemovitých kulturních památek v Brně a 6 nemovitých národních kulturních památek (z celkového počtu 11), viz Schéma 03.19.

Pro toto území byl v roce 1999 schválen regulační plán, jehož závazné části stanovuje obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna č. 28/2006. Regulační plán pozbude platnosti dne 31. 12. 2028 (dle § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Omezení, která platí pro MPR Brno (podrobně viz nařízení vlády č. 54/1989 Sb.):

- Při pořizování územně plánovací dokumentace musí být posílen význam rezervace ve funkční a prostorové struktuře města a chráněny její panoramatické hodnoty.
- Stavby, městské prostory a plochy musí být využívány v souladu jejich s kapacitními možnostmi a památkovou hodnotou rezervace.
- Úpravy městských prostor a ploch musí směřovat k obnově, funkčnímu a estetickému zhodnocení.
- Úpravy nemovitých kulturních památek musí být projektovány a prováděny tak, aby byly zachovány, přiměřeně využívány a zhodnocovány jejich výtvarné a dokumentární funkce.
- Úpravy terénní i sadové a stavby technického vybavení provádět se zřetelem k památkové hodnotě rezervace, jednotlivých objektů a jejich souborů i městských prostor a ploch.
- Nová výstavba musí navazovat objemovou a prostorovou skladbu kulturních památek i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby.
- Zabezpečovat technický stav kulturních památek a jejich souborů do doby jejich obnovy.

Ochranné pásmo Městské památkové rezervace Brno – od roku 1990

Ochranné pásmo MPR Brno bylo vyhlášeno rozhodnutím Odboru kultury NVmB č. 402/90/sev dne 6. 4. 1990. Zahrnuje rozsáhlé území města Brna navazující na MPR o rozloze 2 838 ha a jeho hranice vede přibližně po tzv. Velkém městském okruhu, na severu zahrnuje i oblast Králova Pole.

Omezení, která platí pro ochranné pásmo MPR Brno (podrobně viz rozhodnutí OK NVmB č. 402/90/sev):

- stavební a jiné zásahy nesmí narušovat nebo ohrožovat hodnoty MPR,
- hmota a výška nové zástavby i stavebních úprav nesmí negativně působit na urbanistickou skladbu, měřítko a siluetu MPR,
- nelze umísťovat zařízení a stavby, které by narušovaly životní prostředí a stavební fond MPR, zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, zářením, hromaděním odpadů,
- nutné sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují k MPR, tj. jsou chráněny jsou typické dálkové pohledy na siluetu MPR,
- stavební akce zasahující pod terén je třeba předem hlásit archeologickému ústavu.

V souladu s rozhodnutím Odboru kultury NVmB č. 402/90/sev ze dne 6. 4. 1990 se k dodržení limitů vyplývajících z ochranného pásma MPR navrhuje v rámci aktualizace ÚAP 2020 body „místa pohledů na vedutu města“ pro vyhodnocování působení výškových staveb umístěvaných v ochranném pásmu MPR na siluetu MPR (tzn. vedutu města) a na typické dálkové pohledy na siluetu MPR (viz Schéma 03.06).

Archeologická památková rezervace Staré Zámky u Lišně – od roku 1966

Významný doklad opevněného výšinného sídliště z pozdní doby kamenné, pozdní doby bronzové a období slovanského. Slovanské osídlení zde bylo od 7. do 11. století n. l. V době Velkomoravské říše se díky své strategické poloze na spojnici centrální oblasti říše s železářskými hutěmi v Moravském Krasu stalo jedním z významných center státu a správním střediskem brněnského prostoru. Lokalita leží na náhorní plošině nad údolím Řičky, východně od současného sídla a zabírá plochu 14 ha, viz Schéma 03.19.

Na území rezervace není dovoleno (podrobně viz výnos MK ČSR č. 16 417/87-VI/1):

- měnit dochovanou konfiguraci terénu a jeho kulturu,
- provádět stavební činnost jakéhokoliv druhu (zejména stavby rekreačních chat a technických zařízení, zřizovat nové cesty, stavět ploty, měnit přírodní a krajinný ráz rezervace a jakkoli jej poškozovat),

- těžit a vybírat hlínu, písek, zeminu, štěrk, kopat jámy, zákopy, sondy, lámat kámen, dolovat, dobývat pařezy, sázet stromy, orat,
- ukládat odpady nebo jiný materiál a znečišťovat tak rezervaci.

Památkové zóny a jejich ochranná pásma

Památkovými zónami jsou prohlášována hodnotná území s menším podílem kulturních památek, příp. historická území nebo části krajinného celku významné kulturní hodnoty. Stejně jako u památkové rezervace je chráněno území jako celek a může být vymezeno ochranné pásmo.

Vesnická památková zóna Brněnské Ivanovice – od roku 1995

Vesnická památková zóna dokládá charakter původní zástavby zemědělské obce v předpolí Brna a tvoří důležitý dochovaný vývojový článek ve stavebním vývoji brněnských předměstských obcí. Má rozlohu přibližně 8 ha, viz Schéma 03.19.

Městská památková zóna Brno – od roku 2023

Městská památková zóna Brno byla vyhlášena pro ochranu území širšího centra s dochovanou mimořádně hodnotnou historickou zástavbou přiléhající k městské památkové rezervaci dokládající novodobý vývoj a postavení Brna jako předního průmyslového centra a někdejšího zemského hlavního města Moravy. Má rozlohu přibližně 924 ha, viz Schéma 03.19.

Městská památková zóna Královo Pole – od roku 2022

Městská památková zóna Královo Pole zahrnuje původně středověké jádro vsi, a především hodnotnou plánovitě založenou urbanistickou strukturu okolo Slovanského náměstí. Má rozlohu přibližně 83 ha, viz Schéma 03.19.

Kulturní památky, jejich soubory a ochranná pásma

Kulturní památky jsou movité a nemovité věci, či jejich soubory, které dokládají historický vývoj společnosti od nejstarších dob do současnosti a jsou chráněny zákonem. Prohlašuje je ministerstvo kultury a eviduje Národní památkový ústav v Ústředním seznamu kulturních památek. Mohou mít stanovenou ochranné pásmo a nejvýznamnější z nich mají statut národní kulturní památky s přísnějším režimem ochrany.

Vlastník kulturní památky musí dodržovat povinnosti, které mu plynou ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Zejména si musí k úpravě kulturní památky či jejího prostředí předem vyžádat závazné stanovisko OPP MMB (resp. JMK pro národní kulturní památku), které je podkladem pro rozhodování stavebního úřadu. Má také oznamovací povinnost v případě ohrožení nebo poškození nemovité kulturní památky či zamýšlené změně užívání. V odůvodněných případech může vlastník požádat o příspěvek na zachování a obnovu kulturní památky. Státu svédčí předkupní právo, jde-li o movitou kulturní památku, či národní kulturní památku.

Nemovitě kulturní památky, jejich soubory a ochranná pásma

Na území města Brna se nachází velké množství (přibližně tisíc) nemovitých kulturních památek evidovaných v Ústředním seznamu kulturních památek, viz Schéma 03.19.

Většina brněnských nemovitých kulturních památek nemá vyhlášeno vlastní ochranné pásmo, je však často situována v MPR či jejím ochranném pásmu, jejich okolí je tedy chráněno tímto překryvem.

Výjimku tvoří soubor nemovitých kulturních památek ve Staré Lišni (fara, pomník Fienfelsův, kostel sv. Jiljí, sousoší Nejsvětější Trojice), pro které je od roku 1996 vyhlášeno ochranné pásmo o rozloze 27 ha.

Národní kulturní památky, jejich soubory a ochranná pásma

Na území města Brna je evidováno celkem 11 (k datu 30. 6. 2024) nemovitých národních kulturních památek (viz Schéma 03.19).

Vila Tugendhat – od roku 1995, stanoveno ochranné pásmo od 2021

Modernistická vila Tugendhat, postavená v letech 1929 až 1930, je vrcholným dílem architekta Miese van der Rohe. Její hodnota tkví zejména v novátorské prostorové a estetické koncepci volně plynoucího prostoru, která měla naplnit požadavky moderního životního stylu s plným využitím možností soudobé průmyslové výroby.

Nový ÚPmB vymezuje vyhlídkový bod s vazbou na vedutu města na terase vily Tugendhat.

Hotel Avion v Brně – od roku 2010

Vynikající funkcionalistická architektura od předního brněnského architekta Bohuslava Fuchse představuje jednu z nejvýznamnějších moderních staveb v Brně a symbol české avantgardní architektury.

Hrad a pevnost Špilberk v Brně – od roku 1962, ochranné pásmo zrušeno roku 1989

Původně přemyslovský správní hrad vybudovaný jako honosné gotické sídlo. V 17. století byl změněn na rozsáhlou barokní pevnost, navazující na modernizované opevnění města. V hradebních kasematech byla od roku 1783 umístěna obávaná civilní věznice.

Kostel sv. Jakuba Většího v Brně – od roku 1995

Kostel patří k našim nejvýznamnějším sakrálním stavbám z období pozdní gotiky v České republice.

Areál katedrály sv. Petra a Pavla – od roku 1989

Katedrála se řadí k nejvýznamnějším architektonickým památkám na Moravě a významně se uplatňuje v panoramatu brněnské městské památkové rezervace. Monumentální budova vznikla ve 14. století nad zachovanými základy románské baziliky a byla

přestavěna pozdně goticky v 15. století a barokně v 18. století (klenba lodi od brněnského architekta Mořice Grimma). Na počátku 19. století při regotizaci vznikly štíhlé nástavby dvojice věží. V okolí románského kostela se rozkládal v 11. a 12. století původní raně středověký správní hrad. Ve 13. století byl vybudován na místě staršího opevnění Špilberk a původní brněnský hrad byl využit pro objekty sloužící církvi.

Čestné pohřebiště na Ústředním hřbitově v Brně – od roku 1989

Pohřebiště spojeneckých vojsk a účastníků domácího odboje z období 2. světové války.

Krematorium a kolumbárium na Ústředním hřbitově v Brně – od roku 2017

Funerální stavba z roku 1928 od architekta Ernsta Wiesnera s dominantou střechy s hrotitými pilíři. Jeden z dominantních prvků brněnského ústředního hřbitova.

Kounicovy vysokoškolské koleje s pomníkem Vítězství nad fašismem v Brně – od roku 1978, stanoveno ochranné pásmo od roku 1984

Budova kolejí vznikla v letech 1922–1923 v historizujícím stylu inspirovaném renesancí. Kounicovy koleje patří k nejvýznamnějším památným místům boje proti fašismu v České republice. Během druhé světové války zde byly soustředováni protifašističtí bojovníci mnoha národů, určení k deportaci do koncentračních táborů, přes 1350 zde bylo popraveno. V roce 1939 zde gestapo zřídilo policejní věznici. Po roce 1945 bylo nádvoří kolejí pietně upraveno a v nedalekém parku byl vybudován pomník Vítězství nad fašismem.

Klášteř augustiniánů s chrámem Nanebevzetí Panny Marie na Starém Brně – od roku 2023

Vrcholně gotický chrám Nanebevzetí Panny Marie vybudovaný s využitím rezného cihlového zdiva na půdorysu dvouramenného kříže patří spolu se svým barokním vnitřním uměleckým vybavením mezi nejvýznamnější architektonické a uměleckohistorické památky našeho státu.

Hrad Veveří – od roku 2023

Monumentální stavební komplex vyrůstající postupně z velmi raného zeměpanského hradu.

Stará radnice královského města Brno – od roku 2024

Složitý stavební komplex (Mečová 5, Radnická 8) rozvíjející se od rané gotiky přes pozdně gotickou výstavbu až k renesanční dostavbě s barokní úpravou.

Památky Světového dědictví v Brně a jejich nárazníkové zóny

Vila Tugendhat v Brně – od roku 2001, stanovena nárazníková zóna.

Od 16. 12. 2001 je zařazena do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví. Je stanovena nárazníková zóna památky Světového dědictví (rejst. č. ÚSKP 7010), která zahrnuje území

MPR a vnější hranicí přibližně kopíruje vnější hranici ochranného pásma MPR Brno, od které se odchyluje v oblasti ulice Veslařské a Husovického tunelu (grafická data nebyla poskytnuta, proto není zobrazena ve schématech ani v grafické části, informace je dostupná v Památkovém katalogu na webových stránkách Národního památkového ústavu).

Území s archeologickými nálezy (ÚAN)

Veškeré archeologické movité nálezy, vyzvednuté i dosud ukryté v zemi, jsou veřejným majetkem (vlastníkem je kraj, stát či obec). Za území bez archeologických nálezů lze označit pouze takové území, na němž byly prokazatelně odtěženy veškeré uloženy čtvrtohorního stáří. Území města Brna je rozděleno na čtyři kategorie (viz Schéma 03.20):

ÚAN I – území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů

ÚAN II – území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují, přičemž pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je 51–100 %,

ÚAN III – území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie; z analogických situací a empirických zkušeností lze předpokládat, že předmětné území mohlo být osídleno anebo jinak využito člověkem, a proto existuje až 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,

ÚAN IV – území, kde je pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů prakticky nulová (lomy, cihelny, pískovny, území po plošné povrchové těžbě).

Na celém zájmovém území v kategoriích ÚAN I–III je nutno dodržovat povinnosti vyplývající z § 21–24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Již ve fázi jakéhokoli stavebního či jiného záměru (např. těžba dřeva, hluboká orba dosud neoraného terénu, těžba nerostných surovin), v jehož důsledku mohou být narušeny archeologické nálezy ve svém původním uložení, tj. v zemi, je nutno tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit mu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést záchranný archeologický výzkum.

Na území města Brna je evidováno 6 archeologických lokalit, které jsou pro svůj význam chráněny jako kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek (viz Schéma 03.19, Schéma 03.20):

archeologické sídliště Staré Zámky (Brno-Líšeň) – od roku 1964;

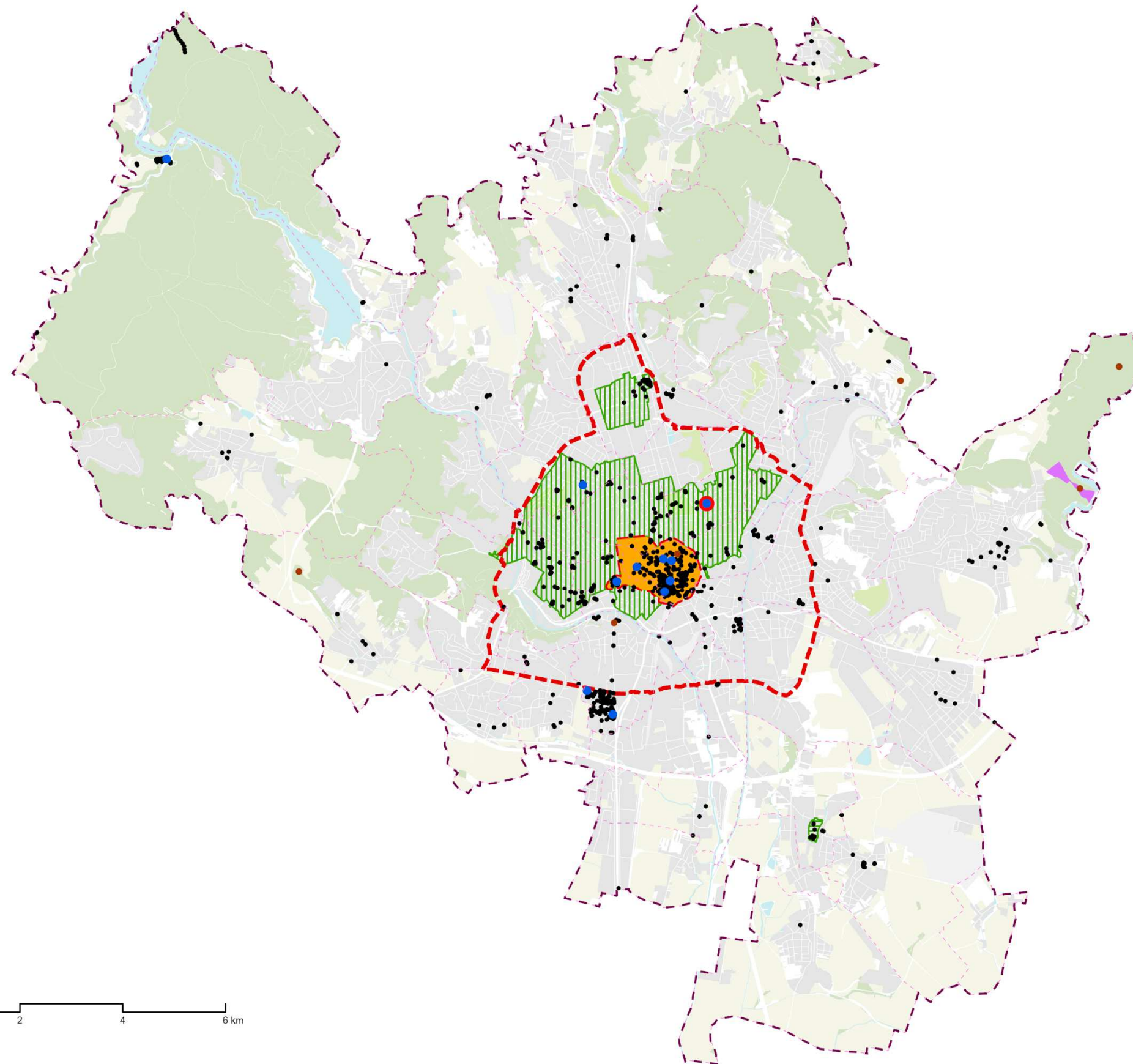
hradiště Chochoła (Brno-Líšeň) – od roku 1958;

hradiško Bosonohy (Brno-Bosonohy) – od roku 1964;

hradiško Obřany a pohřebiště Široká (Brno-Maloměřice a Obřany) – od roku 1958;

pozemek včetně pozůstatků nadzemního zdiva brány opevnění města Brna – od roku 2020 (chráněno od 1. 5. 2020, proto uvedeno pouze v textové části, ve schématech ani v grafické části není zobrazeno).

Schéma 03.19 Památková ochrana



- Památka Světového dědictví
- Národní kulturní památka
- Nemovitá kulturní památka
- Nemovitá kulturní památka (archeologická)
- Památková rezervace (městská)
- Ochranné pásmo památkové rezervace (městské)
- Památková rezervace (archeologická)
- Památková zóna (městská)
- Památková zóna (vesnická)
- Správní hranice města Brna
- Hranice katastrálních území

Zdroj: NPÚ

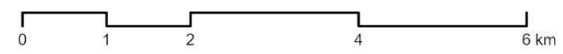
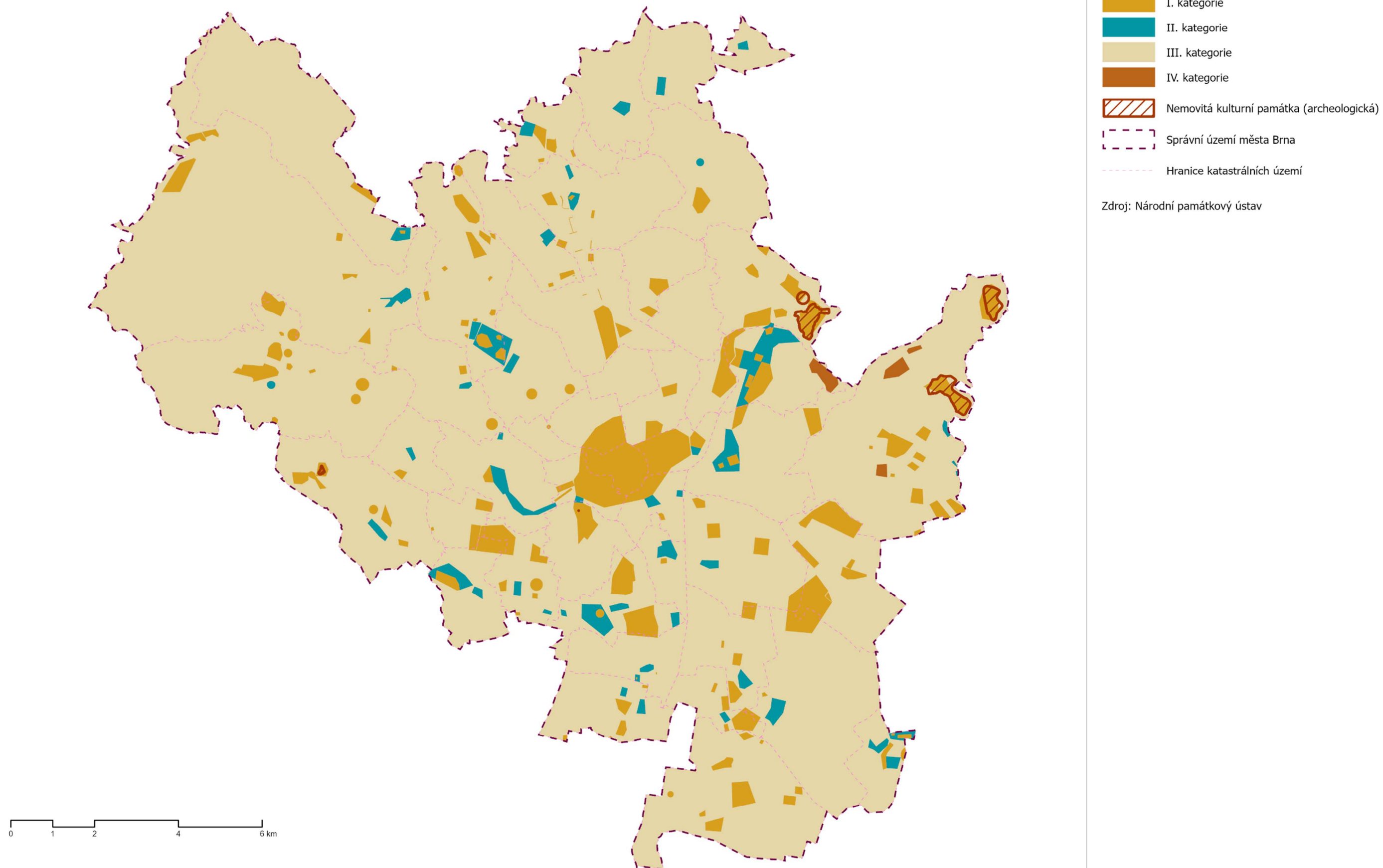


Schéma 03.20 Území s archeologickými nálezy a nemovité kulturní památky (archeologické)



0 1 2 4 6 km

03.04.02 Urbanistické hodnoty

Neformální urbanistické hodnoty

Mezi neformální hodnoty urbanistické, jejichž ochrana není zakotvena v legislativě, patří zejména **hodnotná urbanistická struktura zástavby** většího či menšího měřítka na území města, často **nedílně spojená s kulturně historickým vývojem a architekturou staveb** v těchto lokalitách.

Historické jádro

Struktura historického jádra patří mezi formální hodnoty chráněné režimem městské památkové rezervace a regulačním plánem. Jedná se o území původního historického jádra města s pevností hradu Špilberk, areálu kláštera na Starém Brně a okolí Obilního trhu o rozloze cca 160 ha.

Pro mnohé z dále uvedených hodnotných území je snaha zejména ze strany Ministerstva kultury a odborného pracoviště Národního památkového ústavu (NPÚ) zavést památkovou ochranu prostřednictvím režimu památkových zón. Pro definici hodnot jednotlivých struktur byl vypracován NPÚ podrobný dokument.

Mezi důležité oblasti (neformální urbanistické hodnoty), které se spolupodílejí na charakteru města, vytvářejí charakteristické genius loci lokalit nebo celých čtvrtí města Brna patří zejména:

Širší centrum

Oblast širšího centra města, která zahrnuje velmi širokou oblast s výjimkou jižní části, která je téměř bez zástavby. Jedná se o území například kolem Úvozu, Veveří, Drobného, Cejlu, Koliště, ul. Bratislavské, ul. Francouzské apod. Jedná se o kompaktní převážně blokovou zástavbu městských domů a staveb občanské a komerční vybavenosti, jak z období od poloviny 19. století do období 1. republiky, tak o modernistickou zástavbu zejména ze 30. let 20. století. Celá oblast vykazuje velkou obytnou atraktivitu. Výškově sjednocené bloky a lokality mají většinou využívané vnitrobloky pro funkce a služby spojené s bydlením. Síť rekreačních zelených ploch je dostupná a kvalita veřejného prostoru převážně na velmi dobré úrovni.

Významné urbanistické celky

Oblast Královo Pole zahrnuje rozsáhlé území, které je charakteristické pravidelnou uliční sítí s výrazným prvkem parkového náměstí (Slovanské náměstí) se školami a dalšími významnými budovami. Ze Slovanského náměstí jsou unikátně v diagonálním směru vedeny dvě ulice (Srbská a Charvatská), které do pravidelného uspořádání vnáší ozvlášťující dynamiku. Původní centrum Králova Pole tvořilo Mojžírovo a Rostislavovo náměstí. Snahu propojit osu ulice Skácelovy, Slovanského náměstí a ulice Husitská s historickým středem Králova Pole se dosud nepodařilo naplnit (zárodek pasážového domu Železárství Žouželka na Palackého třídě zůstal ojedinelý). Funkci hlavního veřejného prostoru tak převzala městská Palackého třída s tramvají směřující do centra.

Oblast Husovice (kromě Králova Pole i Husovice měly v době připojení k Brnu statut města) zahrnuje komponovanou zástavbu okolo náměstí Republiky a husovického kostela Nejsvětějšího srdce Páně a zástavbu směrem k původní trati Tišnovka. Tato oblast nebyla centrem Husovic (historickým jádrem bylo Tomkovo náměstí), ale je příkladem dobře založené městské rezidenční struktury. V oblasti Svitavského nábřeží a ulic Nováčkova a Dačického vznikla ve 30. letech významná sociální výstavba malometrážních bytů.

Kolonie Nový dům v Žabovřeskách pod Wilsonovým lesem vznikla jako doprovodná akce Výstavy soudobé kultury v Československu na brněnském výstavišti v roce 1928, vzorová řešení rodinných domů byla předváděna veřejnosti se zájmem o nové bydlení (autoři: B. Fuchs, A. Wiesner, J. Kroha, J. Víšek a další). Ve své době revoluční řešení (zajímavá i v evropském kontextu) těžko hledalo zájemce o tento typ dispozic. Řadu domů, obdobně jako další kvalitní funkcionalistické brněnské stavby, postihly necitlivé přestavby.

Masarykova čtvrť, která zahrnuje i část Pisárek nad ulicí Hlinky, je společně s oblastí Černých Polí nejvyhledávanější rezidenční vilovou čtvrtí. Zástavba, která vznikala na sklonku 19. století, (zejména jako německá úřednická čtvrť), je historizující a secesní (oblast ulic Všetickova, Jiříkovského, Tvrdého). Nejvýznamnější stavby spadají do období 1. republiky a k tvorbě dle funkcionalistického konceptu.

Černá Pole – část této čtvrti zahrnuje vilovou čtvrť typu zahradního města, část tvoří nájemní domy (z 19. a 20. století) a další významné stavby například na ulici Antonína Slavika, Erbenova Merhautova apod. Největší pozornost z hlediska architektury na sebe poutá **vila Tugendhat**, jež je součástí Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

Nádražní kolonie Řečkovice – oblast kolem náměstí Vojtěšky Matyášové, zahrnuje ulice Jandáskova, Královka, Jehnická a Železničářská. Soubor staveb s historizujícími prvky s dřevěnými okenicemi na fasádě, s výraznými sedlovými střechami se zděným centrálním arkýřem s předzahrádkami a zahradami, sloužily pracovníkům na dráze. Soubor s centrální stavbou byl postaven Družstvem železničářů včetně společenského sálu umístěného v rozlehlém činžovním domě na náměstí.

Sídlíště Lesná je soubor urbanisticky ceněný nejenom pro uspořádání urbánní struktury, efektivitu výstavby, ale také pro **kvalitu občanské vybavenosti** (každá škola, společenské a obchodní centrum měly svůj jedinečný architektonický návrh), stále existující **soubor uměleckých děl rozmístěných ve veřejném prostoru** a parkové úpravy. Díky necitlivým úpravám deskových panelových domů (nástavby, způsob zateplení a typ oken a řešení balkonů a zábradlí) došlo k narušení celkového působení tohoto jinak zdařilého sídlíště.

Oblast Renneská třída ve Štýřicích – pravidelná uliční síť v jejím okolí (po vytyčení Renneské třídy jako přístupové cestě ke

krematoriu a smuteční síni od Nových sadů) představovala ve druhé polovině 30. let nové možnosti výstavby sociálního bydlení jako alternativy k tzv. nouzovým koloniím. Na dlouhotrvající tíživou situaci nedostatku bytů pro nemajetné vrstvy společnosti reagovala roku 1936 novela stavebního zákona, podle které poskytoval stát finanční dotace na tzv. minimální byty. Takto zde vznikla rozsáhlá malobytová kolonie mezi ulicemi Renneská třída a Dvorského a také mezi ulicemi Gallašova a Grmelova.

Sídlíště Tábor (J. Kumpošt, J. Polášek, V. Kuba, J. Kroha, V. Unzeitig) vzniklo jako řešení bytové krize poválečného Brna jako tzv. „dvouletkové byty“. Vykazuje typické znaky předválečné bytové výstavby v řádkovém uspořádání pro zajištění optimálního oslunění a větrání bytů. Jedná se o stavby mezi ulicemi Tábor a Šelepova, Kounicova a Chlupova. Spolu s tímto obytným souborem byla postavena při ulici Chodské také Mateřská škola (J. Ledvina).

Sídlíště Kounicova (soubor obytných domů Pod Kaštany – Šelepova – Kounicova – Šumavská, V. Kuba, V. Unzeitig) vykazuje některé ze znaků socialistického realismu – uspořádání bloků do tzv. ansámbly, prostory pro služby v parteru a také občanská vybavenost v komplexu (školy, jesle). Lze také dohledat ikonografii domovních znamení ve formě sgrafit a také průjezd do ulice Pod Kaštany, který zdobí pískovcový reliéf (K. Zouhar). Vzhledem k době vzniku tohoto souboru (1957–1961) byly součástí také protiletce kryty. Vnitroblok nabízí dostatek zeleně.

Sídlíště Chládkova (V. Unzeitig, J. Luc) mezi ulicemi Zborovská a Korejská je typickým příkladem výstavby obytného prostředí z období socialistického realizmu (období 50. a 60. let 20. století) vytvářející ze středně podlažní obytné řádkové zástavby otevřené bloky s vnitřní zelení.

Bývalé dělnické kolonie

Dělnické kolonie představovaly jednu z alternativ skromného bydlení bez vody a elektřiny pro dělníky zejména v blízkosti továren, ve kterých pracovali (např. Z Divišovy kolonie se chodilo pracovat do Královopolské strojírny, Pod Stránskou skálou byla kostivárna na výrobu aktivního uhlí apod.) Pro všechny lokality je charakteristické **malé měřítko objektů, úzké, často nepravidelné ulice a poměrně jednotný charakter celé lokality**. I v těchto lokalitách platí, že řada staveb prošla necitlivými přestavbami a mnohdy se také zvětšilo měřítko dříve malých domků.

Historická jádra bývalých obcí

Viz podkapitolu 03.01.02 Vývoj urbanistické koncepce Brna v moderních dějinách – Schéma 03.02 (jádra obcí před rokem 1850).

Vybrané významné areály

Viz podkapitolu 03.02.01 Struktura zástavby – Příklady významných městských areálů.

Vybraná významná veřejná prostranství

Viz podkapitolu 03.02.04 Veřejná prostranství – Schéma 03.11 (vybrané prvky).

Kulturně-historické i urbanistické hodnoty jsou součástí výkresu 3 Výkres hodnot území (1 : 10 000).

03.05 Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ

03.05.01 Prostorové uspořádání města

Obyvatelstvo v Brně je z 98 % koncentrováno ve třech strukturách zástavby: kompaktní, rezidenční a volné.

Kompaktní město s jeho kulturně historickými vrstvami (zejména architekturou významných a dominantních staveb a urbanistickými kompozičními principy) výrazně usnadňuje orientaci v městském prostoru a vytváří charakteristický genius loci města i jednotlivých městských čtvrtí respektive bloků.

Kompaktní město s jeho kulturně historickými vrstvami (zejména architekturou významných a dominantních staveb a urbanistickými kompozičními principy) výrazně usnadňuje orientaci v městském prostoru a vytváří charakteristický genius loci města i jednotlivých městských čtvrtí, respektive bloků.

Rezidenční struktura je charakteristická nižší hustotou zalidnění, což generuje vysoké náklady na zasíťování a dopravní infrastrukturu. Možným řešením v rozvojových plochách je zmenšování parcel pro rodinné domy a jejich nové formy (např. townhousy, zástavba typu low-rise high-density, atriové domy, řadové domy apod.) – k tomuto trendu ale zatím na území města výrazněji nedochází.

Monofunkční charakter volné struktury je spojen zejména s bydlením. Takové prostorové uspořádání klade vysoké nároky na každodenní mobilitu obyvatel za prací, vzděláváním a dalšími volnočasovými aktivitami. Provozní náklady na veřejná prostranství jsou poměrně vysoké (vysoký podíl veřejného prostoru v těchto plochách). Z hlediska bydlení lze pozorovat chybějící větší nabídku bytů vyšších standardů nebo alternativní formy bydlení (např. work and live).

Ochrana urbanistické struktury kompaktní, rezidenční a volné spočívá především ochraně uličních čar, výšky zástavby, ochraně (obnově) funkce, charakteru a kvality vnitrobloků a ochraně funkce a hierarchie veřejných prostranství.

Struktura areálová neslouží funkci bydlení, ale je zaměřena na občanskou a komerční vybavenost, výrobu nebo zemědělskou produkci. Pro přírodně hodnotná území je typická struktura stavebně omezené. Zde je zásadní regulace výstavby pro dlouhodobou udržitelnost přírodně rekreačního, popř. krajinného potenciálu těchto lokalit. Struktura garáží a garážových dvorů a struktura linií je zobrazena zejména z důvodů pro analytické hodnocení území.

Ve městě Brně chybí koncepční dokument Strategie veřejného prostranství, která by stanovovala hlavní cíle rozvoje veřejných prostranství pro dané období. Neexistuje koncepce priorit města v rozvoji veřejných prostranství, ani celková koncepce veřejných prostranství a investičních záměrů. Častokrát podobu prostoru určuje dopravní řešení namísto kompozice místa. Problematická je taktéž zanedbaná údržba veřejného prostranství. Na druhé straně se stále zvyšuje zájem veřejnosti o kvalitní veřejná prostranství a vznikají doporučující dokumentace (viz Principy tvorby veřejného prostranství, Manuál dobré praxe reklamy a označování provozoven atd.).

Pozitivní vývojové aspekty

- založená kompaktní struktura vnitřního města s vysokou hustotou obyvatel,
- regenerace bytového fondu zejména na sídlištích – zvyšování kvality obytného prostředí,
- zvyšující se zájem o kvalitní veřejná prostranství u odborné i laické veřejnosti,
- vznikající doporučující dokumentace (Principy tvorby veřejných prostranství, Manuál dobré praxe reklamy a označování provozoven atd.).

Potenciály města:

- začít aplikovat principy moderního bydlení – např. work and live,
- zvyšovat hustotu zástavby při využití principů low-rise high-density.

Negativní trendy

- problémy areálových struktur – prostupnost (zejména u oplocených a sdružených areálů), velikost střešních a zpevněných ploch bez modrozelené infrastruktury, zátěž plynoucí z dopravní obsluhy,
- neexistuje koncepční dokument Strategie veřejného prostranství s hlavními cíli rozvoje,
- neexistuje koncepce priorit města v rozvoji veřejných prostranství,
- výslednou podobu veřejných prostranství často určuje dopravní řešení,
- veřejná prostranství jsou zatížena vysokou automobilovou dopravou,

- veřejná prostranství jsou často zanedbaná a nedostává se jim dostatečné pravidelné údržby.

Rizika rozvoje:

- Stáří sídlišť je 35–60 let a udržitelnost kvality života v nich je důležitým úkolem pro následující období.

03.05.02 Obyvatelstvo

Významným demografickým trendem, který se v současnosti naplno projevuje i v Brně, je demografické stárnutí. To má v prostoru města diferencované projevy, neboť s vyšší intenzitou tento jev probíhá spíše ve stabilnějších a starších strukturách zástavby (např. sídliště v širším centru města). Naopak s nižší intenzitou demografické stárnutí probíhá v okrajových částech administrativního území města, které jsou poměrně atraktivní pro imigraci mladších, vzdělanějších a sociálně etablovanějších skupin obyvatelstva, ale také v lokalitách s obyvatelstvem sociálně nižšího statusu ve východní části širšího centra. Prostorové rozložení věkových skupin obyvatelstva ve městě může ve svém důsledku ovlivňovat i dynamiku základních demografických procesů, tj. zejména porodnosti (respektive plodnosti) a úmrtnosti.

Demografické stárnutí úzce souvisí s potřebami občanské vybavenosti v oblasti školství a sociální péče. Postupně je možno očekávat pokles potřeb školských zařízení a nárůst potřeb sociálních služeb pro seniory (domovy důchodců a LDN). Z hlediska územního rozvoje je nutno řešit lokalizaci těchto zařízení vzhledem k potřebám jednotlivých částí města.

Prostorové rozložení obyvatelstva v Brně a jeho okolí je modifikováno i prostřednictvím migrací. Ve vztahu k nim lze v Brně zdůraznit především doposud intenzivně probíhající proces suburbanizace (ztráta obyvatel především ve prospěch relativně blízkých obcí v sousedství Brna), dlouhodobou populační stagnaci Brna (nepočítáme-li výkyv v důsledku přílivu uprchlíků z oblasti Ukrajiny v roce 2022) vyplývající ze záporného salda vnitřní migrace a kolísání přirozeného přírůstku okolo nulových hodnot a atraktivitu Brna pro mladé obyvatelstvo ve věku 15–29 roků.

Vysokou intenzitu dojížděky do Brna do zaměstnání a do škol ze širokého spádového regionu doplňuje i dojížděka za službami, za nákupy, k lékařům a do zdravotnických zařízení, za kulturou a dalšími činnostmi. V souvislosti s tím je v Brně přítomný velký počet lidí nad rámec obyvatelstva s trvalým bydlištěm. Celkově se tedy v Brně nachází zhruba 490 tisíc tzv. přítomných denních obyvatel (ve špičce).

I přes výraznou atraktivitu Brna pro značnou část regionální populace nedostatečná nabídka ploch pro bydlení blokuje alespoň částečné narovnání cen v rámci bytového trhu. Variabilita nabídky bydlení z hlediska velkého zastoupení jak bytových, tak rodinných domů, není doplněna o různorodou nabídku typů bydlení (sociální byty, startovací byty, bezbariérové byty, sdílené bydlení, bydlení

pro seniory apod.). Rostoucí ceny nemovitostí nejen v Brně, ale i v jeho zázemí, činí tradiční formy dostupného bydlení (sídlíšní byty, činžovní bydlení) lukrativním zbožím často využívaným spekulativními tržními mechanismy.

Pozitivní vývojové aspekty

- nadprůměrný podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním,
- pozitivní saldo vnitřní migrace mladých dospělých, kladné migrační saldo zahraniční migrace,
- existence založených lokalit (čtvrtí) s kvalitním rodinným bydlením,
- lokality s kvalitní blokovou obytnou zástavbou v centru a v navazujícím území,
- výrazná část rezidenčních oblastí napojená na přírodní zázemí města,
- pokračující revitalizace obecního bytového fondu a tím zlepšování obytného prostředí.

Potenciály města:

- udržení kladného migračního salda,
- růst migrační atraktivity centrálního města pro mladou generaci (zejména absolventy VŠ),
- cílená realizace výstavby pro bydlení ve vybraných rozvojových lokalitách s vazbou na celkovou strategii rozvoje města (nová čtvrť Trnitá, Nová Zbrojovka, Západní Brána),
- využití vhodných brownfields a proluk pro rozvoj bydlení v zastavěném území města Brna,
- obsazování volných obecních bytů v centru.

Negativní trendy

- demografické stárnutí obyvatelstva, rozkolísaná věková struktura města,
- pokračující intenzivní rezidenční suburbanizace, paralelně probíhající decentralizace komerčních funkcí a pracovních míst,
- formování oblastí s intenzivnějšími projevy demografického stárnutí,
- nepřipravenost mnoha návrhových ploch bydlení pro okamžitou výstavbu (problémy s technickým a dopravním napojením, absence protipovodňových opatření, problémové majetkové vztahy),
- nové lokality bydlení v bytových domech bez napojení na kapacitní VHD a snadnou dostupností centra (Kamechy),
- zvýšení podílu neobydlených bytů ve městě.

Rizika rozvoje:

- Pokračující pokles přirozeného přírůstku do záporných hodnot,

- nárůst dopravy během ranní a odpolední dopravní špičky v důsledku pokračujícího nárůstu počtu dojíždějících do škol a zaměstnání,
- pokračování suburbanizačních procesů a stabilita záporného migračního salda v dalších letech,
- pokračující demografické stárnutí vybraných částí města (sídlíště a starší struktury zástavby),
- vzrůstající ekonomická nedostupnost bydlení pro mladší obyvatelstvo a nižší a střední třídu obyvatel,
- snižování standardu obytné plochy na obyvatele (a tím komfortu bydlení) v důsledku zvyšujících se nákladů na pořízení bytu,
- nedostatek malometrážních bytů pro sociálně slabé vrstvy obyvatel, seniory,
- nedostatek městských startovacích bytů pro mladou generaci.

Tabulky

Tab. 1 Počet obyvatel města Brna dle typu obyvatelstva a zdroje dat

Typ obyvatelstva	ČSÚ (31. 12. 2023)	MVČR (1. 1. 2024)	Geolokační data mobilního operátora
Evidované obyvatelstvo	400 566	435 656	-
Fakticky bydlící obyvatelstvo (tzv. noční obyvatelstvo)	-	-	410 000
Přítomné obyvatelstvo ve špičce pracovního dne	-	-	490 000

Zdroj dat: ČSÚ 2024, MVČR 2024, Vodafone 2021

Tab. 2 Přehled největších center dojížd'ky (nad 20 tis. dojíždějících) zaměstnaných osob v ČR v roce 2021

Centrum dojížd'ky	Počet zaměstnaných osob	Dojíždějící	Vyjíždějící	Saldo dojížd'ky	Obsazená pracovní místa
Praha	733 840	225 320	45 072	180 248	914 088
Brno	211 852	91 069	18 471	72 598	284 450
Ostrava	133 983	60 351	14 936	45 415	179 398
Plzeň	92 587	37 639	13 281	24 358	116 945
Olomouc	55 095	31 479	9 347	22 132	77 227
Mladá Boleslav	23 461	31 225	4 019	27 206	50 667
České Budějovice	50 208	28 877	6 438	22 439	72 647
Hradec Králové	47 224	25 675	6 427	19 248	66 472
Pardubice	47 371	23 074	8 565	14 509	61 880

Zdroj dat: ČSÚ, vlastní úprava

Tab. 3 Struktura domovního a bytového fondu ve městě Brně v letech 2001, 2011 a 2021

	2001	2021	Změna 2021–2011 (%)
Domy celkem	37 051	42 105	103,5
z toho domy obydlené	34 359	39 065	103,6
Obydlené rodinné domy	25 058	27 517	102,5
Obydlené bytové domy	8 711	10 477	108,7
Byty celkem	165 366	209 587	118,1
z toho byty obydlené	151 724	184 647	112,9
Byty obydlené v rodinných domech	30 461	34 987	105,4
Byty obydlené v bytových domech	120 591	146 860	114,1

Zdroj dat: ČSÚ

Tab. 4 Vývoj domácností v Brně mezi roky 2001, 2011 a 2021

Bytové domácnosti	Počet				Podíl (%)			změna 2021–2011
	2001	2011	2021	změna 2021–2011	2001	2011	2021	
s 1 hospodařící domácností	139 372	156 393	179 603	23 210	91,9	95,6	97,3	1,7
se 2 a více hospodařícími domácnostmi	12 352	7 203	5 044	-2 159	8,1	4,4	2,7	-1,7
Celkem	151 724	163 596	184 647	21 051	100	100	100	0,0
Domácnosti jednotlivců	42 510	56 084	87 990	23 606	25,3	32,2	47,7	8,3

Zdroj dat: ČSÚ

Tab. 5 Průměrná celková plocha obydlených bytů v Brně v letech 1991, 2001, 2011 a 2021

Průměrná celková plocha obydlených bytů	Rok	Celkem	RD	BD
na 1 byt (m ²)	1991	64,9	85,6	60,0
	2001	68,6	95,2	61,8
	2011	68,9	97,5	61,9
	2021	73,0	110,6	64,0
na 1 osobu (m ²)	1991	25,4	31,3	23,9
	2001	28,0	34,9	26,0
	2011	30,3	35,4	28,4
	2021	34,6	43,7	31,7

Zdroj dat: ČSÚ

Tab. 6 Obložnost bytů v Brně v letech cenzů 1961 až 2021

Rok	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
Obložnost bytů	3,17	3,01	2,70	2,55	2,45	2,28	2,07

Zdroj dat: ČSÚ