



Systematický přístup ke strategickým rozvojovým lokality města Brna

STRATEGICKÝ DOKUMENT

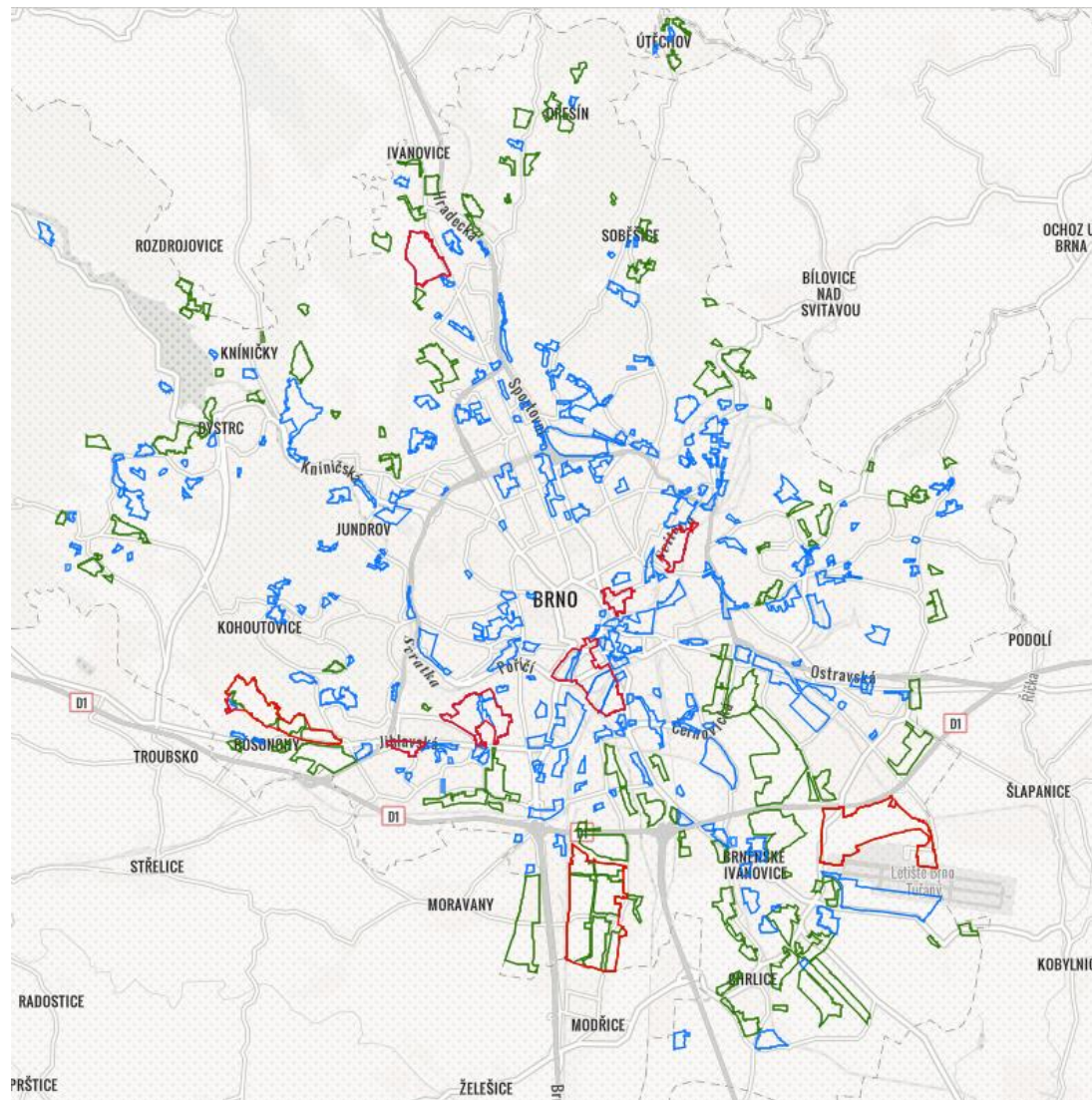
Rozvojové lokality

návrh nového
Územního
plánu

Zastavitelné plochy,
plochy **přestavby** min.
0,5 ha (5 000 m²).

327 rozvojových lokalit
(217 uvnitř ZÚ, 110
mimo)

**9 strategických
rozvojových oblastí**



2 600 ha

150 tis. obyvatel

170 tis. pracovníků

Základní kritéria

Velikost lokality

výměra v ha

1-2 ha	městský blok
2-5 ha	místní úroveň (MČ)
5-10 ha	malá
10-20 ha	střední
nad 20 ha	velká

40 lokalit pod 1 ha

Umístění lokality

- uvnitř ZÚ
- mimo

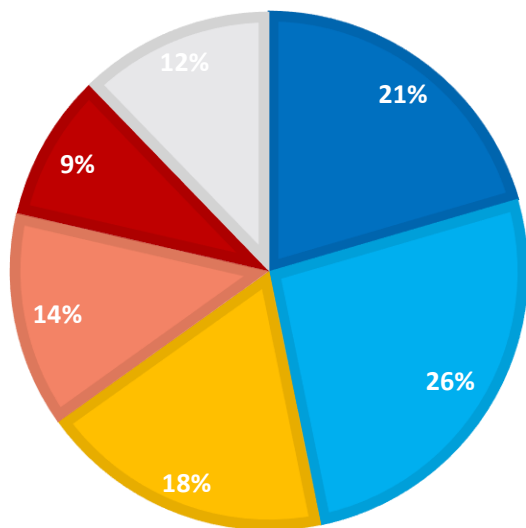
Význam lokality

počet obyvatel
+ pracovníků

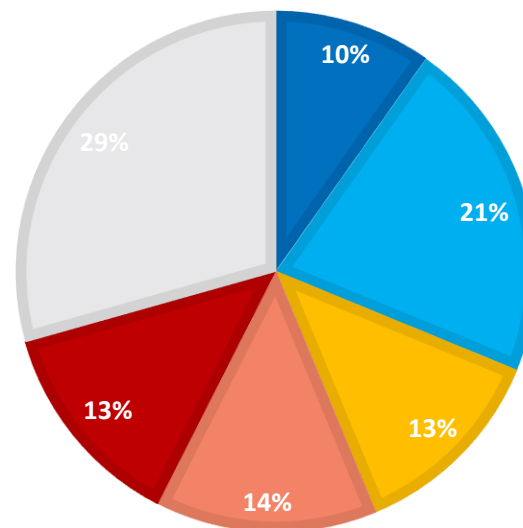
100-200	městský blok
200-500	místní úroveň (MČ)
500-1 000	malá
1000-2 000	střední
nad 2 000	velká

96 lokalit pod 100 obyvatel a pracovníků

VELIKOST LOKALITY

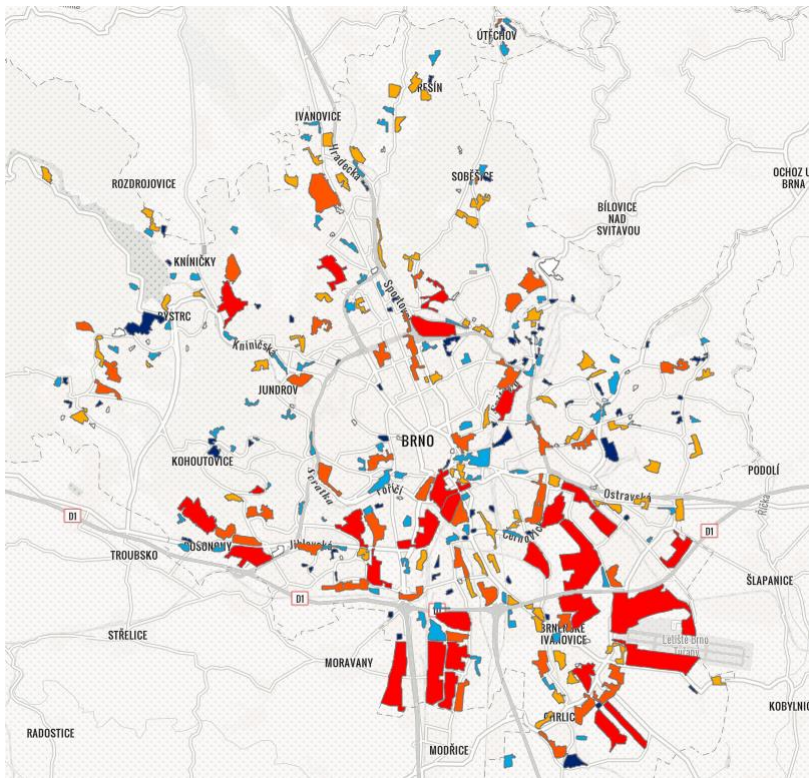


VÝZNAM LOKALITY

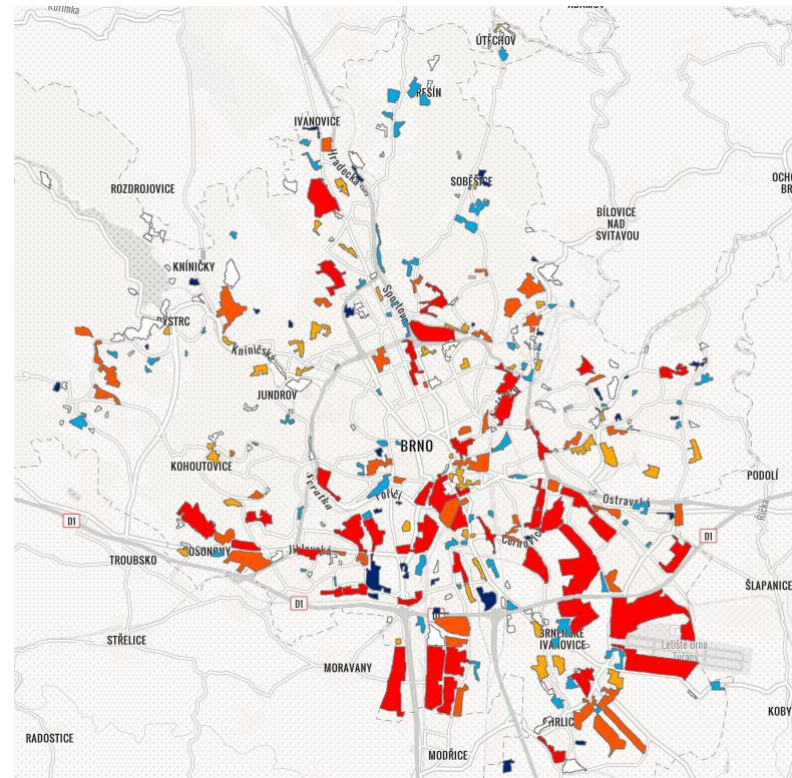


	BODY	VELIKOST	VÝZNAM	PŘÍKLADY LOKALIT
Městský blok	1	67	32	Soběšice - Klarisky
Místní úroveň (MČ)	2	86	70	Juranka, Černovické nádraží
Malá	3	60	41	Nová městská třída - Zvonařka, Holzova
Střední	4	44	45	Sadová - východ, Průmyslová – CTPark Brno
Velká	5	30	43	Trnitá, Nová Zbrojovka, Červený kopec
<i>Nerelevantní</i>	0	40	96	

VELIKOST



VÝZNAM



Ekonomické hodnocení

souhrnná
efektivnost

- Náklad / m² - náklady na **komunikace a páteří sítě** (x 0,6)
- Příjem / m² - **daňové výnosy dle bydlicích obyvatel (RUD)** (x 0,2)
- Užitek/ m² - **socioekonomický užitek** z tvorby **pracovních míst** (x 0,2)

- **Nízká** efektivnost (do 3)
- **Nižší** efektivnost (3,2)
- **Průměrná** efektivnost (3,4)
- **Vyšší** efektivnost (3,6)
- **Vysoká** efektivnost (3,8 a víc)

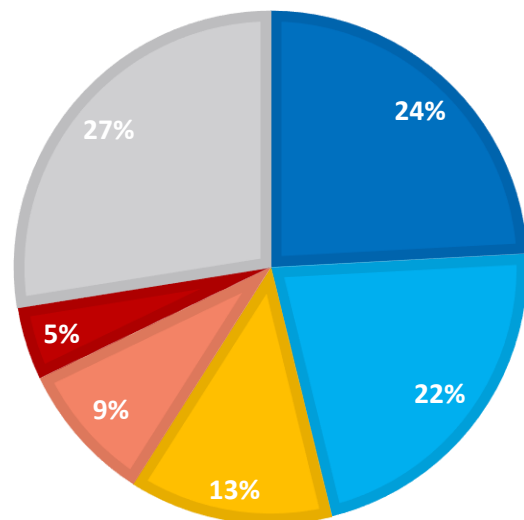
Urbanistické hodnocení

souhrnný
urbanistický
význam

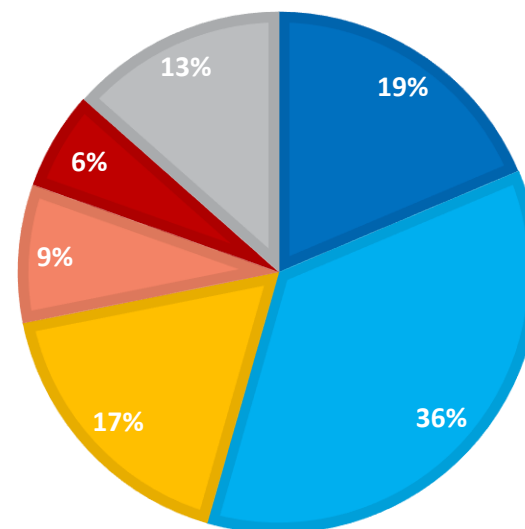
- Vzdálenost od centra (x 0,3)
- Počet **funkčních typů** (x 0,25, resp. 0,5)
- Podíl **přestavbových ploch** (x 0,25)
- **Rozloha** (x 0,2, resp. 0,5)

- **Nízký** význam (od 1 do 2)
- **Nižší** význam (do 3)
- **Průměrný** význam (nad 3 až 3,5)
- **Vyšší** význam (nad 3,5 až 4)
- **Vysoký** význam (nad 4 – 5)

CELKOVÁ EFEKTIVNOST



URBANISTICKÝ VÝZNAM



	EFEKTIVNOST	PŘÍKLADY LOKALIT	URBANISTICKÝ VÝZNAM	PŘÍKLADY LOKALIT
Nízká/ý	79	Nová Zbrojovka	61	Holzova
Nižší	72	Technologický park, Červený kopec, Bosonohy - Chironova	117	Bosonohy – Chironova, Juranka
Průměrná/ý	42	Juranka	57	Tomkovo náměstí
Vyšší	29	Moravanské lány	28	Řečkovické kasárny
Vysoký/á	15	Řečkovické kasárny, Tomkovo náměstí	20	Nová Zbrojovka, Technologický park, Červený kopec, Moravanské lány
Nehodnoceno	90	<i>Nové nádraží</i>	44	<i>Mlýnské nábřeží</i>

Dopravní napojení

Tramvaj

Lokalitou prochází / v blízkosti je **stávající trasa** tramvaje (do 500 m) – 2 body

Plánováno (v návrhu ÚP) – 1 bod

Vlak

V lokalitě leží / v blízkosti je **vlaková zastávka / nádraží** (do 500 m) – 2 body

Plánováno (v návrhu ÚP) – 1 bod

Diametr

Lokalitou prochází / v blízkosti je trasa potenciálního S-J kolejového diametru (do 500 m) – 1 bod

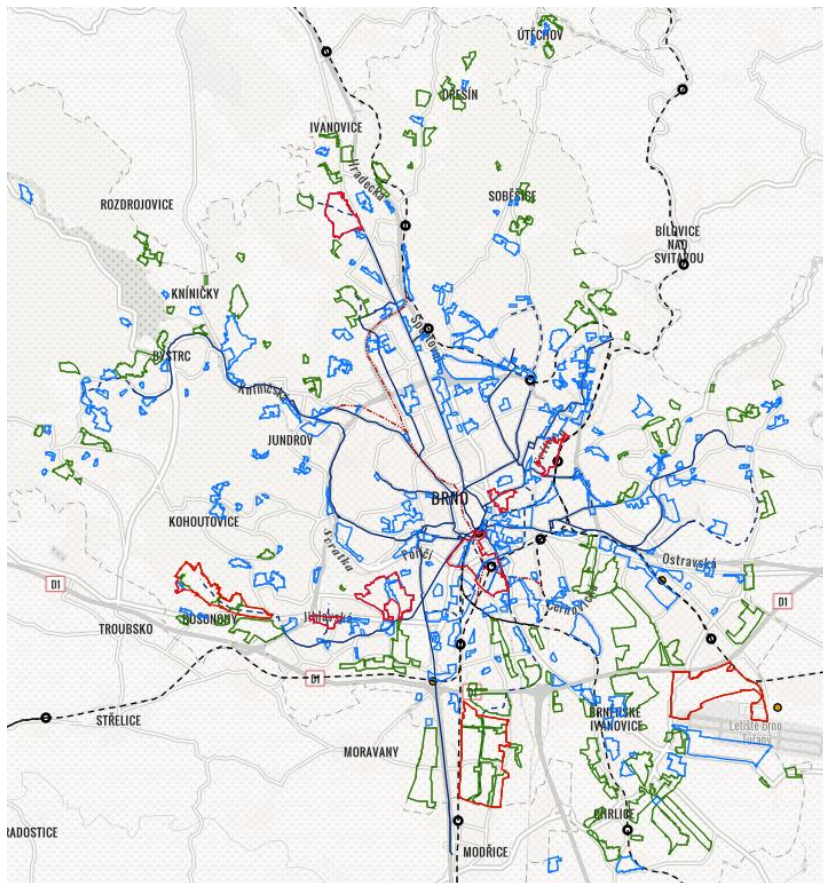
Velké silnice

Lokalitou prochází sběrná komunikace – 1 bod

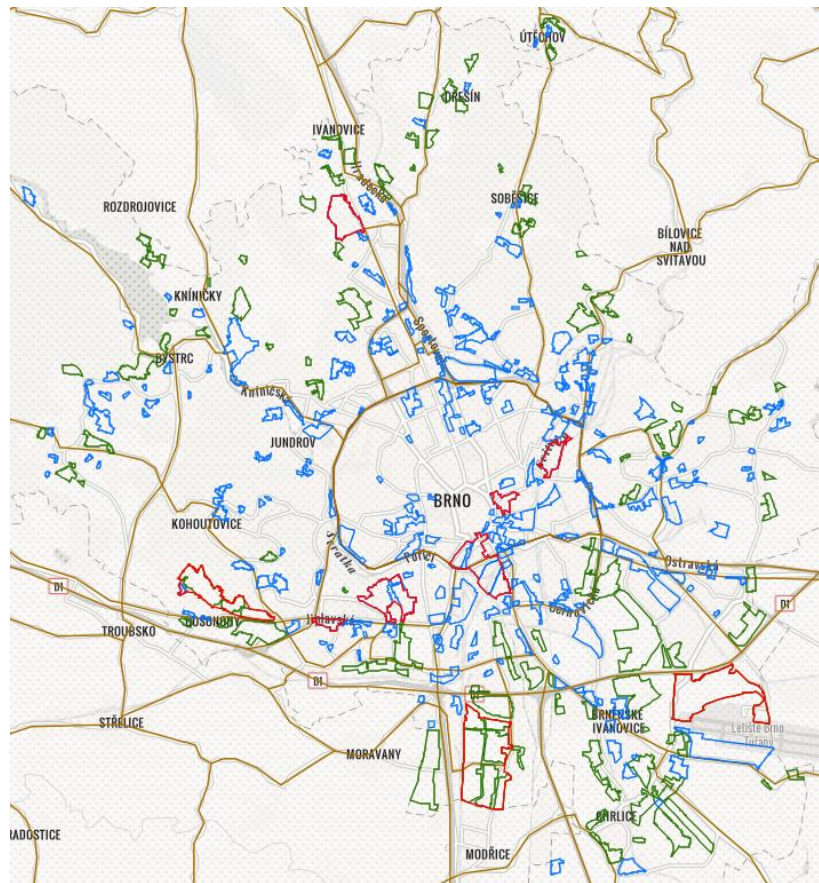
VMO

Lokalita leží v blízkosti VMO (do 500 m) – 1 bod

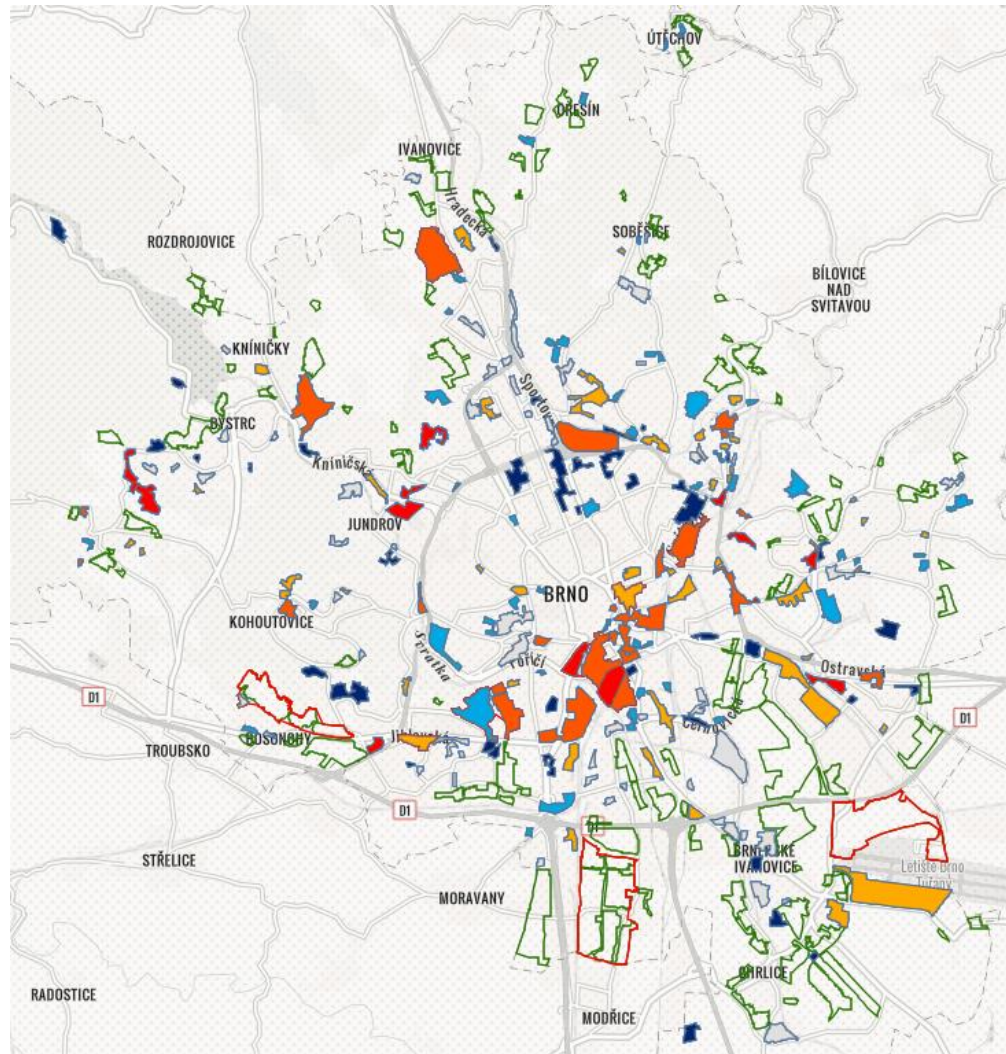
VLAK, TRAM, DIAMETR



VMO, SBĚRNÉ KOMUNIKACE



DOPRAVNÍ NAPOJENÍ LOKALIT CELKOVĚ



Majetkové poměry

Vlastnictví města

Podíl plochy RL ve vlastnictví **SMB**

Roztříštěnost

Chceme - **počet vlastníků** parcel

X

Máme – **počet parcel**

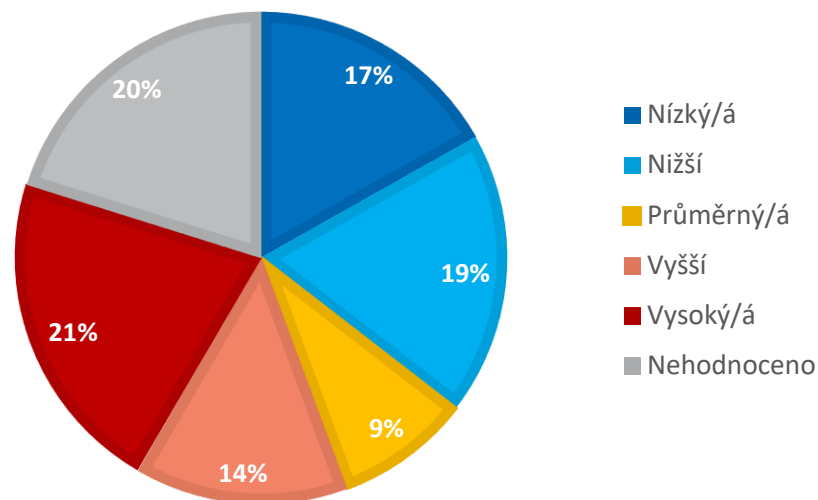
2-5 %	1 bod
6-15 %	2 body
16-25 %	3 body
26-50 %	4 body
Nad 50 %	5 bodů

Řada drobných vlastníků / nad 100 parcel ... 0 bodů

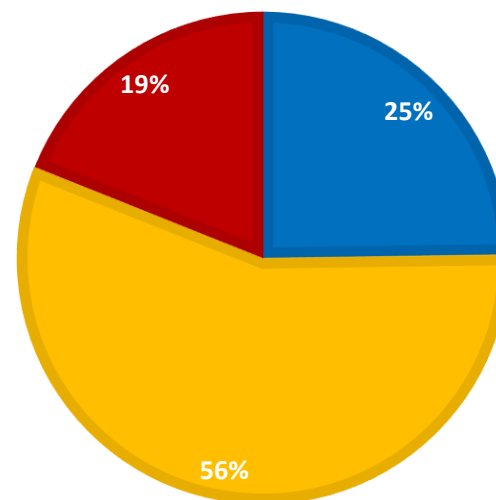
Do 5/10 vlastníků / 10-100 parcel ...3 body

1-2 hlavní vlastníci ... 5 bodů

PODÍL VLASTNICTVÍ MĚSTA



ROZTRŽIŠTĚNOST VLASTNICTVÍ



PODÍL VLASTNICTVÍ MĚSTA		PŘÍKLADY LOKALIT	ROZTRŽIŠTĚNOST		PŘÍKLADY LOKALIT
Nízký	55	Nová Zbrojovka, Řečkovické kasárny	Vysoká	81	Červený kopec, Nová Zbrojovka, Řečkovické kasárny, !!!
Nižší	61	Nová městská třída - Špitálka		--	--
Průměrný	29	Technologický park	Průměrná	184	Západní brána
Vyšší	46	Moravanské lány, Červený kopec, Západní brána		--	--
Vysoký	70	Kamenný vrch	Nízká	62	Průmyslová – CTPark Brno
<i>Skoro nic...</i>	66	<i>0-1 % vlastnictví</i>		--	--

Zájem

Zájem města

Zájem vlastníků

Umístění a příprava **strategického** (příp. jiného významného) **projektu** města v lokalitě.

Je evidován zájem vlastníků, investora o **rozvoj alespoň části lokality.**

Připravenost lokality

Je do **10 let** reálné vydání **ÚR / SP** alespoň pro **část lokality?**

Žádný projekt ... 0 bodů

1 projekt ... 3 body

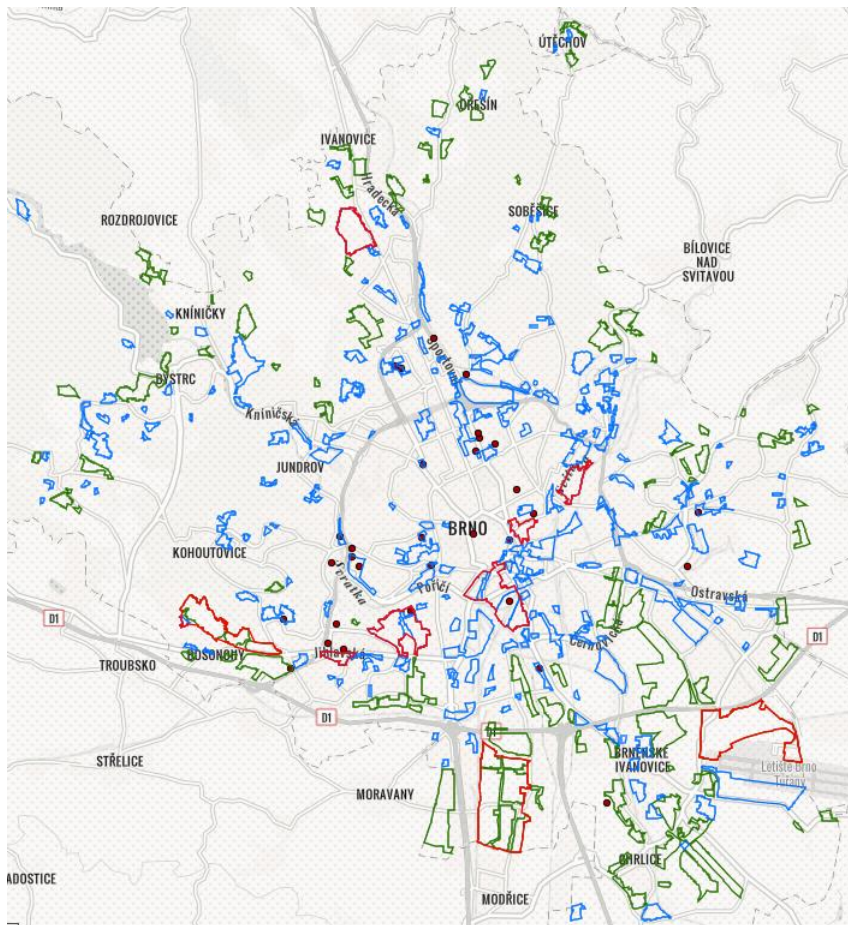
Více projektů ... 5 bodů

Žádný projekt ... 0 bodů

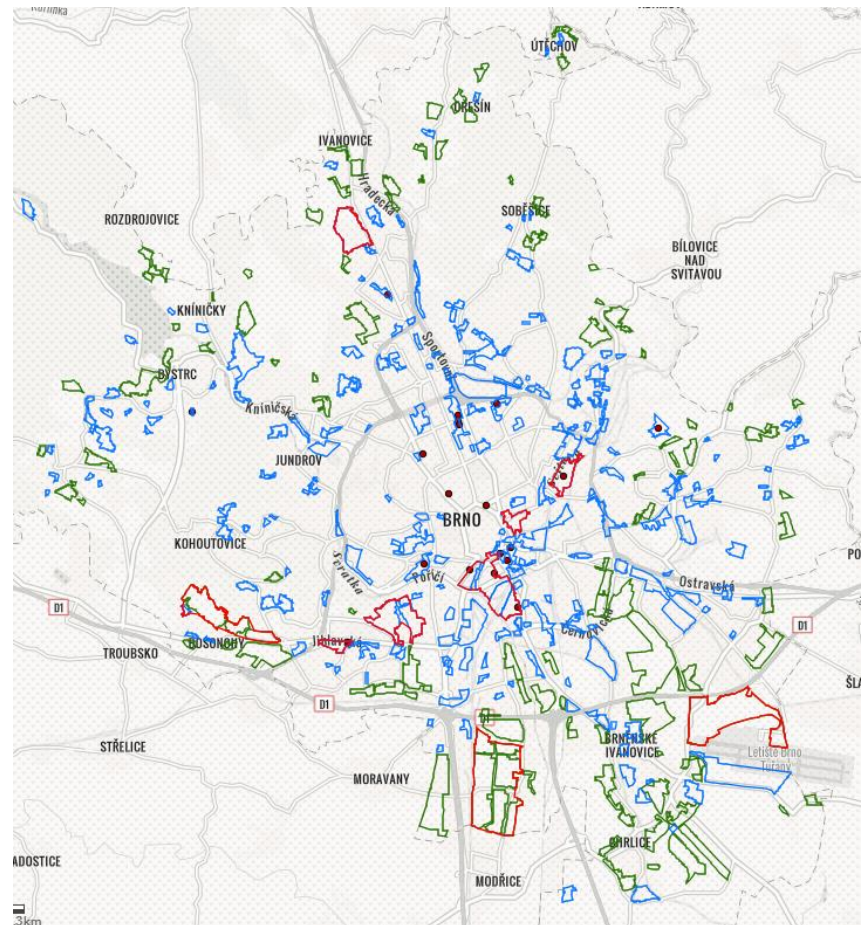
1 projekt ... 3 body

Více projektů ... 5 bodů

ZÁJEM MĚSTA



ZÁJEM VLASTNÍKŮ



NIMBY

Vnímání obyvatel

Alespoň **část lokality**
vymezena jako
rozvojová lokalita
v **pocitové mapě**.

Vnímání MČ

Rozvojová lokalita je
podporována
představiteli MČ.

Obyvatelé **výrazně vnímají**
jako vhodnou rozvojovou
lokalitu... 5 bodů

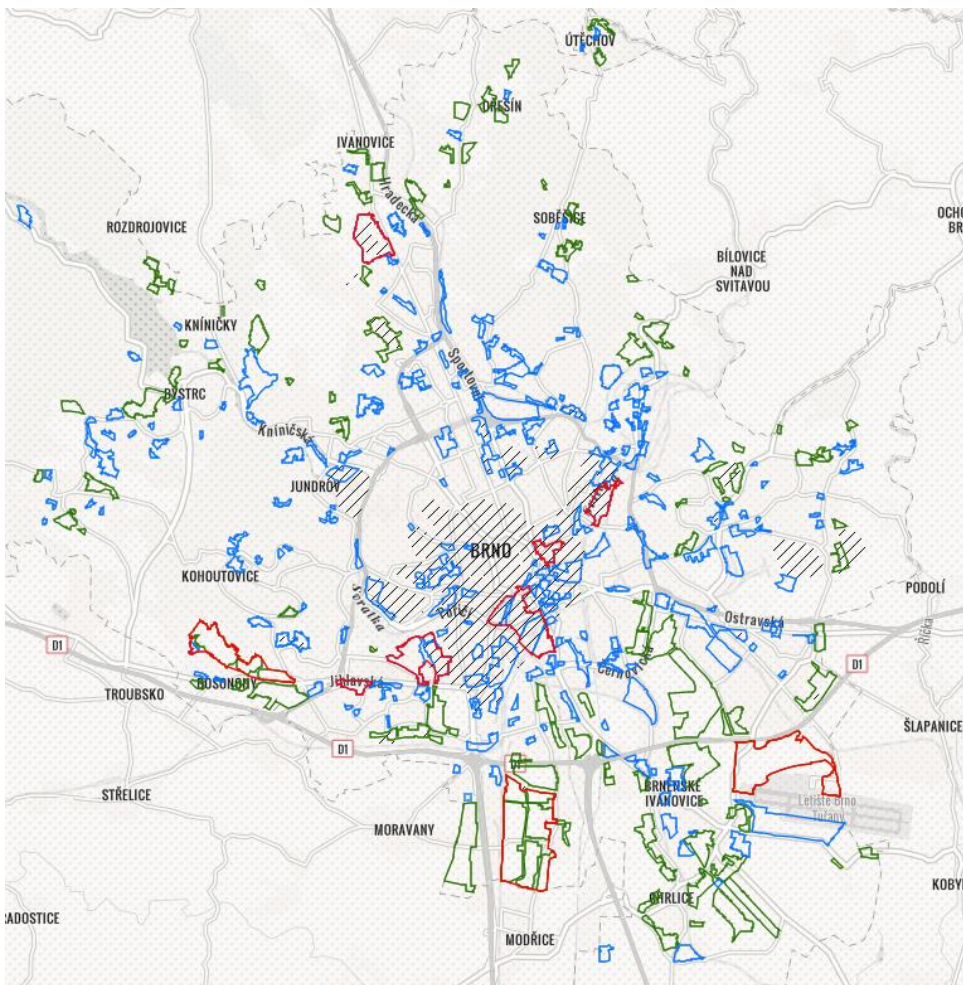
Obyvatelé **vnímají** jako
rozvojovou lokalitu ... 3
body

Obyvatelé **nevnímají** jako
rozvojovou lokalitu ... 0
bodů

Aktivní podpora ... 5
bodů

Neutrální přístup /
nevadí ... 3 body

MČ proti ... 0 bodů



Sněm starostů



Limity

Technická a dopravní infrastruktura

Protipovodňová opatření /
Kmenová stoka, retenční
nádrž, ... / VMO, dopravní
napojení / Transformovna (el.
sít) / Další?

Georizika

Areály / Riziková oblast
neogenních vod, Nerostné
suroviny / Inženýrsko-
geologická charakteristika
území / Kontaminace zemin
/ Sklárky a antropogenní
uloženiny / Nevhodné
zasakovací poměry

Právní limity

**Nevyjasněné
majetkoprávní vztahy**
soudní spory / restituce /
exekuce, zástavní právo,
předkupní právo,

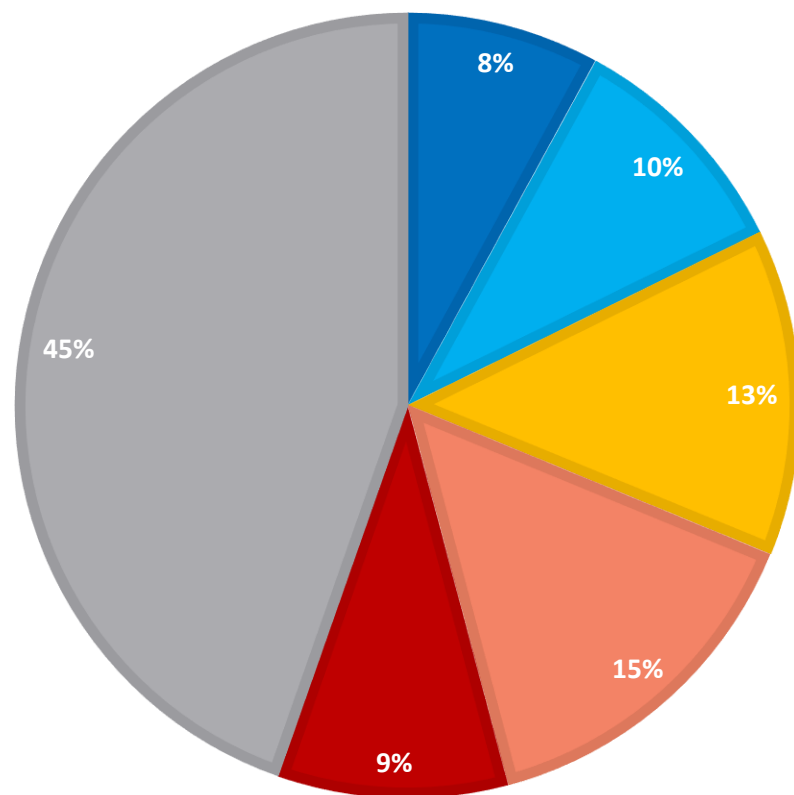
Žádná komplikace. ... 5
bodů

1 komplikace (předpoklad
vyřešení do 10 let) ... 3
body

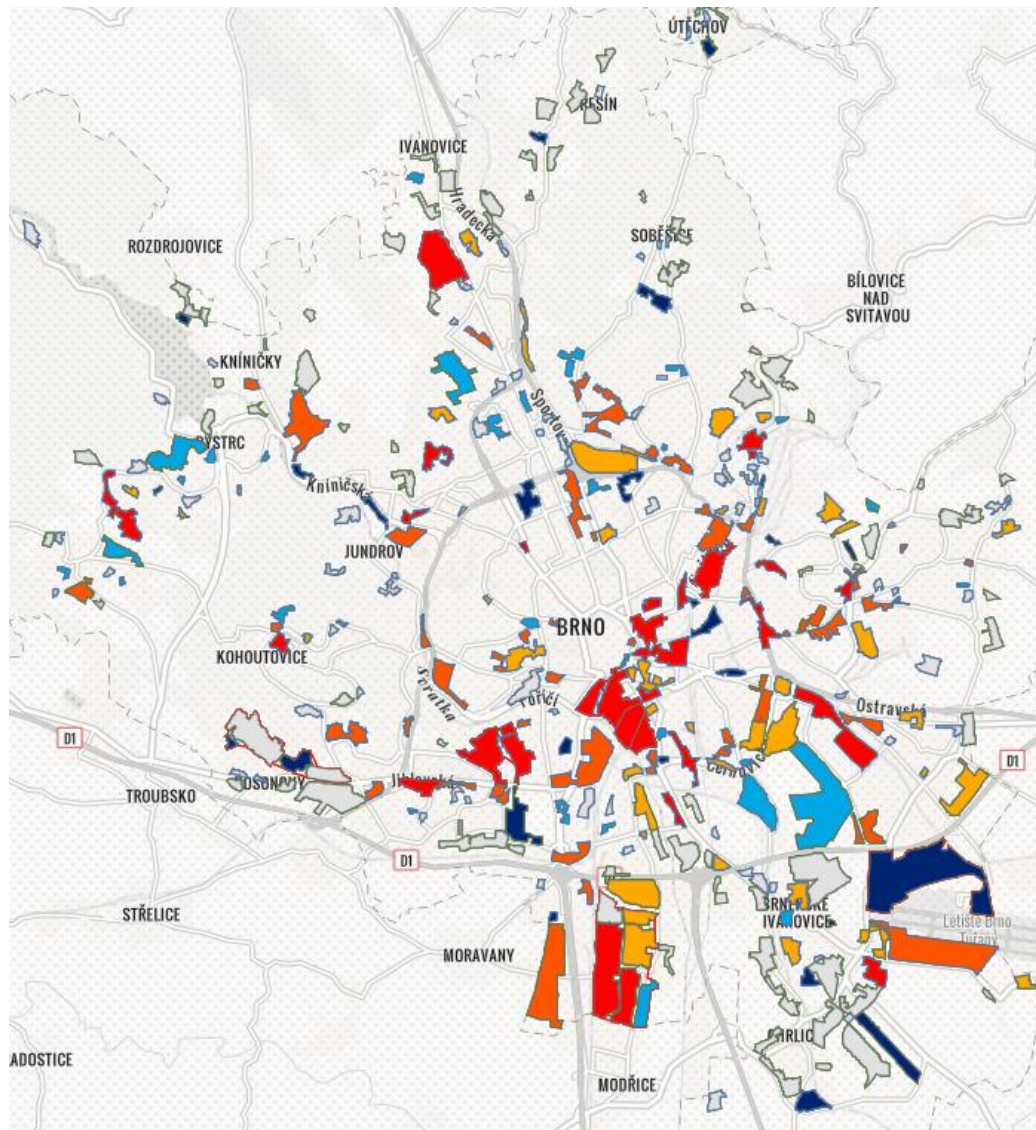
Více komplikací ... 0 bodů

CELKOVÝ POTENCIÁL ROZVOJE - PRŮBĚŽNÝ VÝSLEDEK

	BODY	POČET LOKALIT	PŘÍKLADY LOKALIT
Nízký	20	26	Letiště Tuřany (Tu-5), Křivánky (By-4), U křížku (DH-5)
Nižší	21	32	Technologický park
Průměrný	23-24	44	Hliniště (Pr-5), Chleborádova (DH-1)
Vyšší	25-26	48	Moravanské lány, Řečkovické kasárny
Vysoký	28 a víc	31	Červený kopec, Trnitá, Nová Zbrojovka, Nové Sady, Žebětín – Kamechy, Komárov Za Mostem, Stará Osada, Pod Palackého vrchem,
<i>Nehodnoceno</i>	<i>Pod 20</i>	<i>146</i>	<i>Bosonohy Chironova (By-2), Bosonohy Kostky (By-5)</i>



CELKOVÝ POTENCIÁL ROZVOJE - PRŮBĚŽNÝ VÝSLEDEK



Další kroky

Po zveřejnění upraveného návrhu Územního plánu města Brna ke 2. veřejnému projednání (2. pol. 2021)

Kontrola a aktualizace rozvojových lokalit v návrhu

Doplnění a přepočít bodového hodnocení

Projednání interní pracovní skupinou

Zapojení odborné a široké veřejnosti

Projednání s politickou reprezentací