VĚDECKÉ SPISY VYSOKÉHO UČENÍ TECHNICKÉHO V BRNĚ
Edice PhD Thesis, sv. 451
ISSN 1213-4198

Ing. arch. Markéta Hoskovcová

Rozvoj bydlení v příměstských oblastech města Brna Problematika suburbanizace

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA ARCHITEKTURY

Ing. arch. Markéta Hoskovcová

ROZVOJ BYDLENÍ V PŘÍMĚSTSKÝCH OBLASTECH MĚSTA BRNA
Problematika suburbanizace

THE DEVELOPMENT OF SETTLEMENT IN BRNO´S SUBURBAN AREAS
THE PROBLEMATICS OF SUBURBANISATION

Zkrácená verze Ph.D. Thesis

Obor:	Urbanismus
Školitel:	Prof. Ing. arch. Jan Koutný, CSc.
Oponenti:	Prof. Ing. arch. Mojmír KYSELKA, CSc. Ing. Ivo MINAŘÍK Ing. Dr. Marie ZEZULKOVÁ
Datum obhajoby:	26. 11. 2007

Klíčová slova

Brownfields, bydlení, deurbanizace, doprava, greenfields, integrace, okolní krajina, osídlení, postindustriální město, potenciál území, příměstská oblast, regenerace, reurbanizace, suburbanizace, stěhování, Urban-sprawl, urbanismus, územní plánování

Keywords

Brownfields, habitation, deurbanization, traffic, greenfields, integrated, surrounding area, settlement, postindustrial city, landscape potencial, suburban area, regeneration, reurbanization, suburbanisation, migrate, Urban-sprawl, urbanisms, landscape-planning

Místo uložení

Oddělení pro vědu a výzkum FA VUT v Brně

© Markéta Hoskovcová, 2008
ISBN 978-80-214-3602-2
ISSN 1213-4198

ROZVOJ BYDLENÍ V PŘÍMĚSTSKÝCH OBLASTECH MĚSTA BRNA

Problematika suburbanizace

Obsah

1 VYMEZENÍ PROBLÉMU 5
1.1 Suburbanizace, dekoncentrační trendy 5
1.2 Tendence k monofunkčnosti území 5
1.3 Nárůst automobilové dopravy 6
1.4 Změny v prostorových nárocích jednotlivých funkcí 6
1.5 Trend územní segregace, možnost koncentrace rizikových skupin obyvatelstva 6
1.6 Střet požadavků na rozvojové plochy a na ochranu hodnotných částí městské krajiny 6
1.7 Zhoršení kvality městského prostředí 7
1.8 Prostupnost města, propojení souvisle zastavěného území s městskou krajinou 7
1.9 Vztahy přesahující správní obvod města 7
2 CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ DISERTAČNÍ PRÁCE 8
3 CHARAKTERISTIKA A ANALÝZA PROCESU SUBURBANIZACE 11
3.1 Terminologie 11
3.2 Vymezení problému suburbanizace 12
4 PROBLEMATIKA BYDLENÍ V PŘÍMĚSTSKÝCH OBLASTECH MĚSTA BRNA 16
4.1 Současný stav a jeho vyhodnocení 16
5 MOŽNOSTI ROZVOJE BYDLENÍ V PŘÍMĚSTSKÝCH OBLASTECH MĚSTA BRNA 18
5.1 Strukturální typy bydlení a jejich rozmístnění 18
5.2 Porovnání ploch bydlení v ÚPmB 1994 a ÚPmB 2001 (rozbor změn ÚPmB) 19
5.3 Porovnání realizovaného bydlení a ÚPmB 2001 20
5.4 Rezervy ÚPmB 2001 pro rozvoj bydlení 20
5.5 Kvalita bydlení - hypotéza 20
5.6 Trendy rozvoje bydlení ve městě Brně na základě vybraných ukazatelů SLBD za UO 21
5.7 Trendy rozvoje bydlení v okolí města Brna 22
5.8 Porovnání bytové výstavby na základě statistických informací ze SLBD 1991 a 2001 za okres Brno - město, okres Brno - venkov, Jihomoravský kraj a Českou republiku 23
6 ZÁVĚR 26
7 LITERATURA 29
8 PŘEHLED AKTIVIT BĚHEM STUDIA 30
9 THE DEVELOPMENT OF SETTLEMENT IN BRNO´S SUBURBAN AREAS 30

1 VYMEZENÍ PROBLÉMU

Práce by měla definovat podstatné problémy města Brna, jejichž příčiny, ale i důsledky musí být řešeny tak, aby napomohly k vytvoření koncepce.

1.1 SUBURBANIZACE, DEKONCENTRAČNÍ TRENDY

V důsledku společenských a ekonomických změn se začaly v Brně projevovat tendence spojené s tržními principy demokratické společnosti, známé ze západních zemí, především **suburbanizac**e, tj. odliv trvale bydlících obyvatel, ale i pracovních příležitostí do obcí v okolí Brna. Ty příjmové skupiny obyvatel, které mají možnost volby, dávají přednost bydlení v menších obcích v okolí Brna z důvodu nižších cen stavebních pozemků, ale i příjemného prostředí, přírodního zázemí a v neposlední řadě i značné vstřícnosti místních úřadů. Obdobný suburbanizační trend se projevuje i u jiných funkcí.

Suburbanizace ve svém důsledku znamená, že na město Brno dopadají veškeré její negativní důsledky. V městě Brně zůstává sociálně slabší obyvatelstvo, zatímco příjmově silnější skupiny obyvatel se usazují v okolních obcích s kvalitnějším sociálním i přírodním prostředím. Město přitom zůstává největším zdrojem pracovních příležitostí, centrem veřejné správy, školství, kultury a dalších veřejných služeb, jejichž plynulý chod a dostupnost musí zajišťovat. Takový vývoj směřuje k situaci, kdy jádrové město, tj. Brno, bude „vysáváno“ suburbánní zónou, prosperující na úkor upadajícího města.

Suburbanizace se projevuje nejen ve vztahu k okolí, ale i uvnitř města **dekoncentračními trend**y. Postupně sílí kvalitativní rozdíl mezi centrální oblastí města a jeho okrajovými částmi (utlumování funkce bydlení v centrálních částech versus masivní rezidenční výstavba zejména na severu města, zastarávání a fyzická degradace vnitřních průmyslových areálů oproti novým průmyslovým zónám na okraji města, velikostní a sortimentní změny maloobchodu v centru v protikladu k dynamickému rozvoji okrajových nákupních center). Tradiční radiálně prostorový model města se takto mění v novou urbanistickou formu města polycentrického.

Suburbanizace a dekoncentrace jsou nejzávažnějším současným problémem města.

1.2 TENDENCE K MONOFUNKČNOSTI ÚZEMÍ

Měnící se způsob života vede k prohlubování monofunkčního využívání území, tj. sdružování funkcí stejného využití, oproti žádoucímu promísení funkcí, které je podstatou harmonického prostorového vývoje. Obyvatelé většinou bydlí jinde než pracují, tráví volný čas a nakupují v různých částech města. Tendence k monofunkčnosti území způsobuje sociální izolaci, vytváří

neživé městské struktury s potenciálním vzrůstem kriminality a v neposlední řadě významně zvyšuje intenzitu dopravy.

1.3 NÁRŮST AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

Vývoj společnosti v posledním desetiletí vyvolal překotný nárůst automobilismu, kterému neodpovídá stav ani dosavadní vývoj dopravní infrastruktury. Suburbanizace, dekoncentrace i monofunkčnost území svou podstatou vyvolávají další přepravní nároky, a tím stávající disproporce dopravní infrastruktury dále prohlubují.

1.4 ZMĚNY V PROSTOROVÝCH NÁROCÍCH JEDNOTLIVÝCH FUNKCÍ

Prostorové nároky jednotlivých funkcí se výrazně mění jak v důsledku posunu ve struktuře místní ekonomiky, tak i změnami technologických a lokalizačních standardů ve výrobě a službách. Markantním je vzrůst nároků na plochy pro obchod a služby, snižující se prostorová náročnost zpracovatelského průmyslu a vzrůstající význam logistických a obecně distribučních aktivit.

Postupně se projevuje i masivnější přesun administrativních činností, vyžadujících kvalitní telekomunikační infrastrukturu mimo centrální polohu města.

1.5 TREND ÚZEMNÍ SEGREGACE, MOŽNOST KONCENTRACE RIZIKOVÝCH SKUPIN OBYVATELSTVA

V posledních letech lze identifikovat trend územní sociální segregace města. Rostoucí význam vzdělanostně-profesního faktoru obyvatelstva v lokalitách severního okraje Brna a v tradičních rezidenčních oblastech Masarykovy čtvrti, Pisárek nebo Žabovřesk naznačuje tendenci k určité prostorové segregaci vyšších příjmových skupin. Stejně tak identifikace sociálního typu signalizuje nedobrovolnou, převážně ekonomicky podmíněnou segregaci, která se bude zřejmě dále prohlubovat a vyústí v územní koncentraci rizikových skupin (nižší příjmové skupiny, méně sociálně přizpůsobiví) v určitých lokalitách vnitřního města.

1.6 STŘET POŽADAVKŮ NA ROZVOJOVÉ PLOCHY A NA OCHRANU HODNOTNÝCH ČÁSTÍ MĚSTSKÉ KRAJINY

Krajinný rámec města na rozhraní dvou krajinných typů je svým způsobem jedinečný a pro Brno charakteristický svými dosud zachovanými přírodními dominantami jako jsou zelené kopce, svahy a horizonty, říční nivy a klíny nezastavěné krajiny zasahující místy téměř až k centrální oblasti města.

Cílem nového územního plánu je omezení suburbanizačních trendů, což předpokládá širokou nabídku kvalitních rozvojových ploch v nezastavěném území města. Požadavek na zachování přírodních dominant a krajinných hodnot se tak dostává do jistého rozporu s požadavkem územního rozvoje města.

1.7 ZHORŠENÍ KVALITY MĚSTSKÉHO PROSTŘEDÍ

Rostoucí intenzita automobilové dopravy je zároveň zdrojem zvýšeného zatížení městského prostředí – kromě znečišťování životního prostředí (hluk, znečištění ovzduší), způsobuje degradaci veřejných prostranství a významných městských prostorů, které jsou v nadměrné míře okupovány dopravou, zejména v centrální oblasti, ale i v jiných částech města.

1.8 PROSTUPNOST MĚSTA, PROPOJENÍ SOUVISLE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S MĚSTSKOU KRAJINOU

Reakce na rostoucí intenzitu automobilové dopravy, ale i změny životního stylu obyvatel, vyvolávají stále větší nároky na pěší a cyklistickou dopravu. Tyto alternativní druhy dopravy vyžadují dobrou propustnost celého území města. Velké části území, jako jsou uzavřené zahrádkářské lokality, nová výstavba rodinných domů se slepými ulicemi a další, však vytvářejí neprostupné bariéry. V četných případech se bariéry prostupnosti, zejména uvedené lokality rodinných domů, nacházejí na rozhraní zastavěného území a příměstské krajiny, kde porušují významný urbanistický vztah – pokračování městských komunikací jako polních a lesních cest do krajiny. Tento komunikační vztah byl vždy páteřní osou dalšího stavebního rozvoje sídla. Souvislé bariéry nových lokalit rodinných domů, členěných pouze slepými ulicemi, vytvářejí problematické podmínky pro rozvoj mě- sta v dalších generacích.

1.9 VZTAHY PŘESAHUJÍCÍ SPRÁVNÍ OBVOD MĚSTA

Důsledkem suburbanizačních a dekoncentračních trendů je expanze řady městských funkcí za správní hranice města. Tyto dislokované funkce si však zachovávají své funkční, provozní a dopravní vztahy k funkcím nadále situovaným v městě Brně, což vyvolává na území města závažné problémy, především ve veřejné infrastruktuře. Primárním požadavkem na řešení územního plánu je **omezení suburbanizace** a předcházení důvodům suburbanizace všemi územními prostředky. Suburbanizace je nejzávažnějším problémem města. Snižuje počet jeho obyvatel, způsobuje jejich odliv i odliv pracovních příležitostí do okolí, a současně nepřiměřeně zvyšuje zátěž veřejné infrastruktury ve městě . Stěžejním nástrojem je vymezení **široké nabídky kvalitních rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích**, která bude minimálně stejně atraktivní jako nabídka ploch v okolních obcích.

2 CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ DISERTAČNÍ PRÁCE

Cílem práce by měla být charakteristika okruhů problémů, které s sebou přináší rozvoj bydlení v příměstských oblastech města Brna, tzv. suburbanizace a nástin řešení, které minimalizuje její negativní dopady a šetrně se chová k jádrovému městu Brnu a k okolní krajině. Pokud chceme vyřešit problém suburbanizace[1], musíme se jí zabývat.

Hypotéza řešení vychází z předpokladu, že existuje taková optimalizace faktorů, ovlivňujících suburbanizace, která minimalizuje ztráty pro jádrové město a celkový potenciál území.

Práce bude podrobně ukázána na příkladu města Brna a měla by přispět k trvale udržitelnému rozvoji a prosperitě města Brna, s nimiž je bezprostředně spojen růst počtu jeho obyvatel a omezení suburbanizace (odliv trvale bydlících obyvatel a pracovních příležitostí do obcí v okolí Brna). Toto téma je aktuální rovněž i v souvislosti s přípravou podkladů pro zpracování nového územního plánu města Brna.

Omezení suburbanizace je velmi obtížné. Živelná neregulovaná suburbanizace zpravidla nabývá forem prostorově rozšířeného a neuspořádaného rozvoje s typickými charakteristikami urban sprawl. Taková forma urbanizace v metropolitních oblastech jen stěží splňuje kritéria kladená na udržitelný rozvoj osídlení a krajiny. Pokud se jednou takové formy rozvinou, bude je velmi těžké měnit.

Cílem je vytvoření harmonického města všestranně atraktivního nejen pro jeho současné obyvatele, ale i pro imigranty, kteří by si zvolili Brno jako svůj nový domov. Tato práce nemůže zajistit návrat obyvatel do jádrového města Brna, ale může ukázat, že pokud se vytvoří určité územní podmínky a předpoklady, zabrání se alespoň v malé míře nežádoucím emigracím z Brna (mladých lidí, obyvatel vysokoškolsky vzdělaných, kvalifikovaných, úspěšných podnikatelů aj.) a získání právě takových imigrantů je pak závislé na míře naplnění následujících zásad:

- **bydlení, rozvojové plochy** (dostatečná a různorodá nabídka ploch pro bydlení, dostupné bydlení pro všechny obyvatele města, diferencovaná nabídka bydlení pro jednotlivé vrstvy obyvatel, neexistence fyzicky i sociálně degradovaných území aj.),

[1] **Suburbanizace -** termín je odvozen z anglického slova suburb, tedy předměstí. Původně vzniklo slovo jako složenina z latinského základu urbs znamenající město a předpony sub, která označuje umístění vedle, za nebo pod něčím. Suburbium je vnímáno jako prostorově samostatné sídlo, které vyvolává pocit prostorové identity.

- **mobilita** (pestrá nabídka dopravních příležitostí umožňující dobrou dopravní dostupnost do zaměstnání všem skupinám obyvatel, rozvoj dopravní infrastruktury aj.),
- **životní prostředí, kvalita života** (kvalitní obytné prostředí, obyvatelnost města aj.),
- **pracovní příležitosti** (fungující široce strukturovaný trh práce reagující na požadavky ekonomické restruktualizace aj.),
- **atraktivita města, volnočasové aktivity** (tradiční přitažlivost města jako metropole jižní Moravy; centrum ekonomických, vědecko-výzkumných a kulturních aktivit, univerzitní město, sídlo celostátních orgánů a institucí; široká nabídka volnočasových aktivit při respektování vzestupu významu volného času a rekreace v životě člověka).

Analýzou příkladů ze zahraničí si díky jistému, i když z urbanistického hlediska ne tak velkému časovému odstupu vyhodnotíme, jak tam se ze suburbanizací vypořádali, a jaký dopad to mělo na jádrové město. Obzvláště veřejný sektor se zatím nepoučil ze zahraničních zkušeností a pouze pozvolna se pozornost přesouvá k realizaci „brownfields“, které by nabídly alternativu k suburbanizaci“greenfields“. Zkoumat budeme suburbanizace v USA a západoevropských zemích :

- USA: jedná se o zemi, kde byl proces suburbanizace nastartován relativně nejdříve, zpočátku i cíleně podporován státem, z tohoto důvodu ji nemůžeme přejímat na město Brno. Sehrál velmi výraznou roli při přeměně nejen celého sídelního systému, ale i dalších hodnot americké společnosti. Suburbanizace v USA se do značné míry vymkla kontrole jakýchkoliv autorit (ať už státních, nebo samosprávných orgánů). V současné době se ozývají stále hlasitěji názory, že suburbanizace v USA přináší i mnoho negativních rysů jak v oblasti sociální, ekonomické, tak i ekologické.
- Západoevropské země byly vybrány hned z několika důvodů. Jsou to země kde se podařilo díky účinným územně plánovacím nástrojům zmírnit negativní aspekty suburbanizačního procesu, což by mohlo sloužit i pro nás jako pozitivní příklad. Dalšími důvody jsou relativní podobnost sídelních systémů, obdobné institucionální[2], kulturně historické a ekonomické kořeny. I z tohoto důvodu je vhodné se poučit právě z příkladu našich západních sousedů.

Neregulovaný růst městských aglomerací je v USA a EU problém. V České republice je však často chápán jako doklad ekonomického úspěchu. Typické prvky neregulovaného růstu velkých městských aglomerací můžeme pozorovat

[2] Institucionální - sbor přísedících, správní orgán /státní/

i v Brně. Nejedná se pouze o vývoj posledních deseti let, ale že výsledkem určité formy „urban sprawl“ jsou i naddimenzovaná sídliště z 60. až 80. let 20. století, neprovázaná architektonicky, infrastrukturou ani dopravními sítěmi s původními kompaktními městskými centry. V 90. letech se v Brně významně projevují i další typické prvky „urban sprawl“ se všemi negativními souvislostmi. Rozsáhlá přeměna původně obytných objektů v centrální zóně na nebytové prostory vedla k vylidňování center měst. Konec 20. století je pak charakterizován další vlnou migrace, kdy firmy opouštějí centrum města Brna s vysokým nájemným a problematickou dopravou a budují si nová sídla v okrajových čtvrtích. Vznik izolovaných suburbánních komerčních/obchodních zón, průmyslových komplexů a okrajových obytných čtvrtí, včetně satelitních městeček je příčinou stupňujících se nároků na zábor půd a budování nové silniční infrastruktury.

Suburbanizace bydlení, která byla ve vyspělých západních zemích zpravidla motorem na počátku celého procesu regionalizace[3] měst, se developerům[4], inspirujícím se západními modely, zpočátku zdála dalším podnikatelským rájem. Bytová nouze ve velkých městech, obecně špatná prostorová kvalita bydlení s převažujícím podílem nájemních, vícebytových forem, a konečně i vznik nové třídy bohatých, toužících po bydlení, jak je viděli v amerických televizních seriálech, zdánlivě vytvářely ideální prostředí pro masivní suburbanizaci kalifornského typu. Po krátké epizodě úspěšných „Beverly Hills" tu a tam kolem Prahy či Brna se ale řada developerských projektů dostala do potíží s odbytem svých produktů. Ukázalo se, že mezitím modernizované byty z restituovaných a privatizovaných domů ve vnitřním městě představovaly atraktivní alternativu pro ty, kdo si mohli dovolit zaplatit tržní cenu bydlení. Typickými zákazníky poptávajícími nové tržní bydlení se stále častěji stávají mladí bezdětní profesionálové, kteří oceňují dobrou dostupnost centra a sledují světový trend „návratu do měst“. Suburbanizace bydlení se tak - přinejmenším dočasně - ztlumila. V celorepublikovém měřítku lze suburbanizaci bydlení sledovat na vydaných stavebních povoleních a v údajích demografické statistiky: projevuje se především v zázemí Prahy a Brna, výrazně méně pak kolem dalších hlavních center. Z hlediska počtu dokončených a budovaných bytů byly však developerské projekty zatím méně produktivní nežli oživující se tradiční „individuální výstavba" českého a zejména moravského venkova.

Budoucnost suburbanizace bydlení zřejmě bude záviset nejen na celkové úrovni a struktuře příjmů českých domácností, ale také na míře a formě podpory bytové výstavby. Plošná podpora bytové výstavby se může snadno stát konkurenční vůči úsilí státu podpořit regeneraci stávajícího bytového fondu v nájemních domech a ve svých důsledcích může vyvolat obtížně zvladatelnou suburbanizaci s tíživými důsledky pro municipální[5] hospodaření jádrových měst.

---

[3] Regionalizace – členění na celky různého řádu, přihlížení k podmínkám, požadavkům a zájmům celků

[4] Developr - realitní agentura

[5] Municipální - obecní, městský, týkající se obce, komunální

3 CHARAKTERISTIKA A ANALÝZA PROCESU SUBURBANIZACE

3.1 TERMINOLOGIE

Brownfields jsou pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, mají pravděpodobně ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy. Tyto nemovitosti pak ekonomicky a fyzicky deprimují své okolí. Komplexitou a nákladností řešení problémů spojených s renovací a ozdravěním pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence.

Brownfields vznikají zejména restrukturalizačními tlaky ve společnosti, jejichž řešení trh nezvládne, a tam, kde je upřednostňován snazší a jednodušší rozvoj na zelených loukách. Politicky je problém vnímán ve vyspělých zemích od konce 70. let, a ve své širší souvislosti je spojován s principy kompaktního města a udržitelného rozvoje. Největším problémem se Brownfields stávají, když se neřeší.

Deurbanizace je třetí urbanizační fází charakterizovanou poklesem počtu obyvatel v celém vnitřním městě a populační stagnací předměstí.

Proces byl do značné míry způsoben deindustrializací v centrálních částech měst (koncentrace nejstarších upadajících průmyslových odvětví) a následným odlivem obyvatel i pracovních příležitostí do nových (nově, plánovitě založených) měst, malých měst a venkovských oblastí. Vnitřní části měst prodělávají nejhlubší úpadek.

Greenfields pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k residenční, komerční nebo průmyslové zástavbě.

Reurbanizace je charakterizována oživením městských center, do kterých se vrací bydlení a v místech opuštěných průmyslových zón se budují administrativně-obchodní i nové bytové komplexy. K reurbanizaci dochází za výrazné finanční a územně-plánovací asistence státu a místních úřadů.

Hlavními revitalizačními procesy jsou komercializace a gentrifikace, které vedle pozitivních dopadů, zejména při rekonstrukci nemovitostí, přinášejí i sociální konflikty mezi nově příchozími komerčními funkcemi a skupinami bohatšího obyvatelstva a vytlačovanými chudšími starousedlíky.

Revitalizační procesy jsou navíc územně velmi selektivní a postihují jen část vnitroměstského prostředí. Kvalitativně významná změna není doprovázena větším množstvím obyvatel vracejících se do vnitřních měst. Vedle reurbanizace nadále pokračuje suburbanizace a deurbanizace, ale již mírnějším tempem než

v předchozích urbanizačních fázích. Reurbanizace úzce souvisí s procesem obnovy a rekonstrukce sídel.

Suburbanizace *termín je odvozen z anglického slova suburb, tedy předměstí. Původně vzniklo slovo jako složenina z latinského základu urbs znamenající město a předpony sub, která označuje umístění vedle, za nebo pod něčím. Suburbium je vnímáno jako prostorově samostatné sídlo, které vyvolává pocit prostorové identity /17/.* Tím se liší od předměstí, které je někdy chápáno jako integrální část zastavěné plochy města. V dlouhodobém vývoji města většinou suburbium svoji prostorovou identitu ztrácí a stává se integrální součástí městského organismu.

Urbanizace představuje první fázi charakterizovanou koncentrací obyvatelstva kolem historických jader měst vedle nově založených průmyslových závodů.

Urbanizace byla způsobena zejména technologickým pokrokem a procesem industrializace (nabídka pracovních příležitostí ve městech) a společenskou změnou přechodu od feudálního ke kapitalistickému společenskému řádu, zejména zrušením nevolnictví (umožnění migrace do měst).

V této fázi dochází k vytváření relativně kompaktní urbanistické struktury s převažující blokovou zástavbou bytovými, především nájemními, domy.

Urban sprawl je fenomén, kterým se v současnosti zabývají prakticky všechna velká města ve vyspělých (a nejen v nich) zemích. Jedná se o nekontrolovatelný extenzivní rozvoj obytných a komerčních staveb mimo kompaktní území města. Charakteristickým rysem tohoto problému je tzv. leapfrog development, tedy rozvoj „žabími skoky“. Skutečně jde o nekompaktní rozvoj, který ve výsledku vypadá tak, že vznikají relativně malé samostatné urbánní oblasti, které jsou od sebe odděleny volnou krajinou. Výsledek vypadá tak, jako by vývoj těchto středisek byl ve skocích.

3.2 VYMEZENÍ PROBLÉMU SUBURBANIZACE

Proces suburbanizace je součástí procesu urbanizace. Nejčastěji dochází k jeho ztotožnění s výstavbou rezidenčních lokalit v předměstských oblastech velkých měst. Suburbanizace v sobě nese kromě růstu suburbií rovněž znaky přeměny fyzického a sociálního prostředí předměstských oblastí. Na proces nelze pohlížet pouze jako na růst počtu obyvatelstva, ale i jako na změnu funkčního využití území, proměnu architektury a infrastruktury a výraznou změnu sociální struktury obyvatelstva [17].

Suburbanizace jako změna v prostorovém rozmístění obyvatel

Podobně jako celý proces urbanizace jsou i jeho dílčí části /např. suburbanizace/ hodnoceny nejčastěji jako procesy změny rozmístění obyvatelstva. Výzkum suburbanizace jako stěhování obyvatelstva na předměstí je někdy doplněn také hodnocením změn v prostorových strukturách nově rozvíjených suburbií, jindy autoři zůstávají pouze u kvantitativních znaků suburbanizace. Mezi ty můžeme řadit zejména sledování celkového přírůstku počtu obyvatelstva v příměstských obcích nebo analýzu populačního přírůstku podle komponentů migračního a přirozeného pohybu. Dále jsou sledovány zejména vztahy mezi růstem jádrového města a zázemím /příměstské zóny/. Studie orientované na hodnocení těchto kvantitativních znaků urbanizačního procesu v literatuře výrazně převažují.

Podle J. Musila, Z. Ryšavého a L. Velíškové /1984/ je suburbanizace ta „fáze urbanizačního procesu, kdy stagnuje nebo ubývá počet obyvatel jádrového města, případně jeho centrální části, zatímco růst počtu obyvatel se největší měrou soustřeďuje v obcích příměstské zóny“[19].

Van den Berg a kol. /1982/ považují suburbanizaci za druhou fázi ve vývoji měst nebo systému osídlení.

Suburbanizaci můžeme chápat jako součást procesu urbanizace, ale v určitém smyslu také jako její protiklad. Nejprve je potřeba rozlišit dvě významová pojetí urbanizace. Termín urbanizace je používán jednak pro koncentrační fázi ve vývoji měst, kdy roste jádrové město a stagnuje nebo klesá počet obyvatel zázemí, jednak se tento termín využívá pro celý proces vývoje měst.

Při hodnocení rozvoje příměstské zóny můžeme dospět až k požadavku rozlišení druhu procesu, kterým se město vyvíjí. Je rozvoj na okraji města spíše urbanizací – koncentrací obyvatelstva nebo suburbanizace – tedy dekoncentrací obyvatelstva? K odpovědi na tuto otázku můžeme dospět analýzou mechanismů obou procesů. Pokud vymezíme urbanizaci účelově jako růst kompaktního města /jádra aglomerace/ a suburbanizace jako růst obyvatelstva příměstské zóny, dojde již k tradičnímu problému – totiž k ohraničování území /jádrového/ města[17].

Vztahy mezi procesy vývoje města popsali již na začátku století sociologové Chicagské školy a můžeme je připodobnit vhození předmětu do vody s následným odstředným vlnovým efektem. Příliv obyvatelstva, výroby, nebo dalších aktivit na území kompaktního města nahrazuje původní rezidenty nebo funkce a vytěsňuje je do jiných lokalit převážně na okraj města. Proces může fungovat i obráceně – obyvatelé nebo ekonomické funkce kompaktního města opouštějí dobrovolně centrální polohy a jejich místo je zaplňováno novými rezidenty, výrobou nebo dalšími aktivitami.

Při rozlišování obou dílčích procesů –urbanizace a suburbanizace – není tedy rozhodující oddělenost nebo propojenost rozvíjeného území s kompaktním městem. Vedle dalších znaků, určují charakter těchto procesů především charakteristiky příchozího obyvatelstva, např. místo jejich původního bydliště

a také důvody přistěhování. Zatímco pro suburbanizace jsou typičtí obyvatelé s městským způsobem života, kteří se stěhují většinou za lepším životním /přírodním a sociálním/ prostředím, urbanizaci často provází stěhování obyvatelstva venkovského původu, u kterého převládají především ekonomické důvody stěhování.

Suburbanizací se zpravidla rozumí růst města prostorovým rozpínáním do okolní venkovské a přírodní krajiny. Nejde však o každé rozšiřování zastavěného území, ale o takový rozvoj v okolí měst, který charakterizují přívlastky rozvolněný, rozptýlený či roztroušený. Suburbanizace je spojována s mnohem nižší hustotou osídlení, než existuje ve městě. Charakterizují ji samostatné nebo řadové, jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou, které obvykle vytvářejí sociálně homogenní rezidenční zóny, a také pásová komerční zástavba a průmyslové parky často lokalizované podle dálnic a dalších významných komunikačních os či v blízkosti jejich křižovatek.

Suburbanizací se někdy rozumí vytváření suburbií, specifických typů sídel v zázemí měst. Ve Spojených státech se vytvářela zcela nová sídla, která narušila tradiční dichotomii mezi velkými městy a venkovskými farmami. V Evropě však díky dlouhodobě utvářené struktuře osídlení zpravidla zcela nová sídla nevznikají a k rozvoji dochází na okrajích stávajících malých měst nebo venkovských obcí v zázemí velkých metropolí. Nově vznikající příměstská zástavba však může dosáhnout takového rozsahu, kdy zcela pohltí a potlačí znaky původního osídlení a převažovat začnou charakteristiky nové. Ve Spojených státech je relativně snadné hledat spojení mezi suburbanizací a suburbií. V Evropě a České republice je situace složitější. Suburbanizace zpravidla nevede k vytváření nového typu sídel, ale transformuje ta existující. V našem sídelním kontextu tudíž nemá smysl hledat a definovat typické charakteristiky suburbia jakožto nového typu sídla vytvořeného suburbanizací. Na suburbanizaci je vhodnější nahlížet jako na proces, který vede k vytváření nových typů zástavby a využití území v rámci existujících sídelních struktur.

K suburbanizaci dochází příchodem nových lidských aktivit (bydlení, obchod, skladování, výroba) do lokalit ležících mimo kompaktní zástavbu města a přitom v rámci metropolitního území. Suburbanizaci neutváří jen umístění člověka a jím vykonávaných činností, ale i výstavba objektů, ve kterých se lidské aktivity uskutečňují. Nemovitosti a lidi, kteří je využívají k rozmanitým účelům, nelze oddělit.

Umístění nemovitostí vytváří předpoklad pro dlouhodobě prostorově ukotvené využívaní krajiny člověkem. Nové aktivity zpravidla vznikají na dosud nezastavěných plochách (tzv. výstavbou na zelené louce), mohou však také využívat stávající objekty, a to obvykle po významných úpravách či celkové přestavbě.Vedle nově postavených budov rodinných domků, skladů nebo nákupních center přispívají k suburbanizaci i významné rekonstrukce, které jsou zpravidla motivovány změnou funkčního využití (statek na hotel nebo školící středisko) nebo změnou obyvatel (chátrající venkovský domek je přestavěn na

luxusní rodinné sídlo). Při studiu suburbanizace je nezbytné věnovat patřičnou pozornost jak fyzické, tak sociální složce příměstského prostředí.

Ne každou lokalizaci nové aktivity v příměstské oblasti je možné považovat za suburbanizaci. Pokud se město (jádro metropolitní oblasti) v prostoru rozšiřuje jako jeden kompaktní celek postupným rozvojem na svých okrajích, jde spíše o pokračující urbanizaci. V případě, kdy dochází k rozvoji v územích, která jsou od dosud urbanizovaných zón prostorově oddělená, i když s městem funkčně spjatá silnými vazbami, hovoříme o suburbanizaci. V obou případech dochází k celkovému růstu a prostorovému rozšiřování města. Suburbanizace se přitom od urbanizace liší svojí prostorovou formou. Za suburbanizaci by měly být považovány výstavba a umísťování lidských aktivit v takových lokalitách, které jsou od kompaktního města separovány rozsáhlejšími neurbanizovanými prostory. Lokality vzniklé suburbanizace však postupem času mohou být pohlceny rozrůstajícím se kompaktním městem.

Suburbanizace může nabývat různých forem a vést k vytváření rozmanitých typů příměstských prostorů. Významnou stránkou je prostorová struktura rozmístění nové výstavby a na ni navazujících lidských aktivit. Příměstský rozvoj se může koncentrovat do několika hlavních urbanizačních areálů nebo zón, zpravidla v blízkosti existujících významných komunikačních os a současných center osídlení s dostatečnou skladbou a kapacitou základní občanské vybavenosti. Při vysokém absolutním růstu obyvatel a firem se v příměstské oblasti mohou vytvářet i „nová města “. Taková forma suburbanizace se vyskytuje v zemích se silným regionálním a územním plánováním, např. v Nizozemsku, Německu, Skandinávii nebo Velké Británii [6]. Na druhé straně existuje forma extrémního geografického rozptýlení nové výstavby ve velkém množství lokalit, někdy umístěných ve volné krajině, aniž by přiléhaly ke stávajícím sídlům.Taková forma suburbanizace se často vyskytuje v metropolitních oblastech USA a je nazývána „sprawl “.

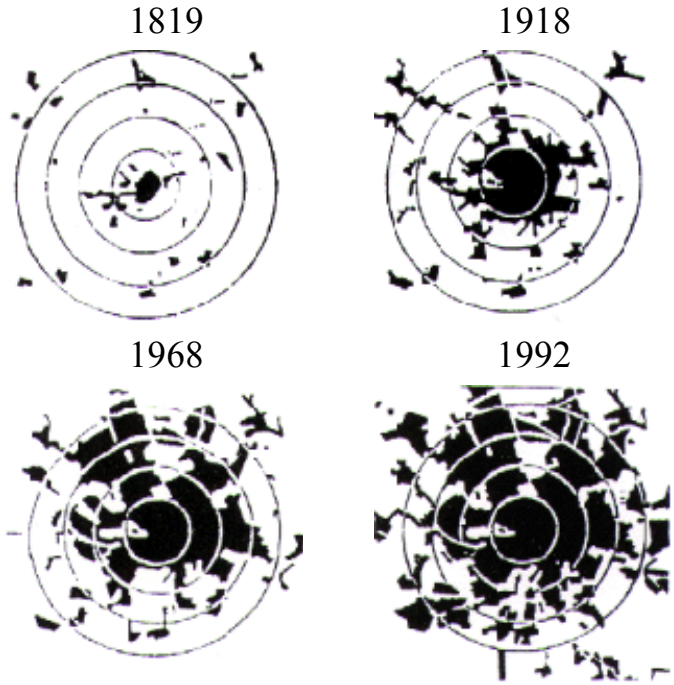
Suburbanizace je ve většině prací studována jako součást procesu vývoje měst. *V pracích evropských autorů / van den Berg a kol. 1982/ jsou jednotlivé procesy vývoje měst řazeny do vývojové souslednosti jako fáze urbanizačního procesu. Urbanizaci /koncentraci obyvatelstva/ následuje suburbanizace, poté desurbanizace a celý cyklus může být uzavřen návratem ke koncentraci obyvatelstva – reurbanizaci.*

Poněkud odlišný pohled na vývoj měst mají H.S. Zeyer a T. Kontuly /1996/, kteří prosazují teorii tzv. diferenciální urbanizace. Ta je založena rovněž na souslednosti koncentračních a dekoncentračních tendencí ve vývoji systému osídlení, avšak upozorňuje, že koncentrační resp. dekoncentrační procesy se uplatňují selektivně u jednotlivých skupin obyvatelstva. Např. mladé obyvatelstvo má tendenci spíše preferovat život ve městě, zatímco rodiny s dětmi upřednostňují suburbánní bydlení.

4 PROBLEMATIKA BYDLENÍ V PŘÍMĚSTSKÝCH OBLASTECH MĚSTA BRNA

4.1 SOUČASNÝ STAV A JEHO VYHODNOCENÍ

Brno je územněsprávním centrem regionu se zhruba 2,5mil. obyvatel. Samotné Brno má 373.272 obyvatel, počet ekonomicky činných obyvatel je 194.436 a zhruba 50 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami [1]. Přestože je Brno funkčně i velikostně jen obtížně zařaditelné do kategorie metropolitních aglomerací, můžeme zde pozorovat některé procesy a trendy úzce spojené s fenoménem suburbanizace, resp. nekontrolovaného expanzního rozvoje – tzv. sprawlu.



Bydlení

Suburbanizace bydlení je proces velice dobře viditelný, který však zatím nevykazuje vážnější negativní dopady do struktury a funkce jádrového území. V naprosté většině případů se jedná výhradně o přesun rezidenční funkce do okrajových částí, bez navazujícího přesouvání pracovních příležitostí a sociálních služeb.

Největší podíl migrantů do suburbánních obytných zón pochází ze samotného Brna. Lze jej odhadovat na 80%. Struktura migrantů se však může postupně měnit ve prospěch migrantů mimobrněnských v závislosti na úrovni migrace na území aglomerace a na změně struktury suburbánního bytového fondu /posun od domů rodinných k nájemním/[11].

Ve struktuře obyvatel předměstských obytných celků můžeme zaznamenat vysoký podíl nezávisle činných osob a pracovníků v řídících pozicích /podnikatelé, živnostníci, management/. Jde o vysokopříjmovou skupinu obyvatel s relativně malým podílem na celkové populaci města. Nedostatek domácností s potřebnou kupní silou je proto i hlavním regulátorem další suburbánní výstavby bytů /domů/ do osobního vlastnictví. Dle věkové struktury dominují v nových suburbiích manželské páry ve věku 30-40 let s dětmi.

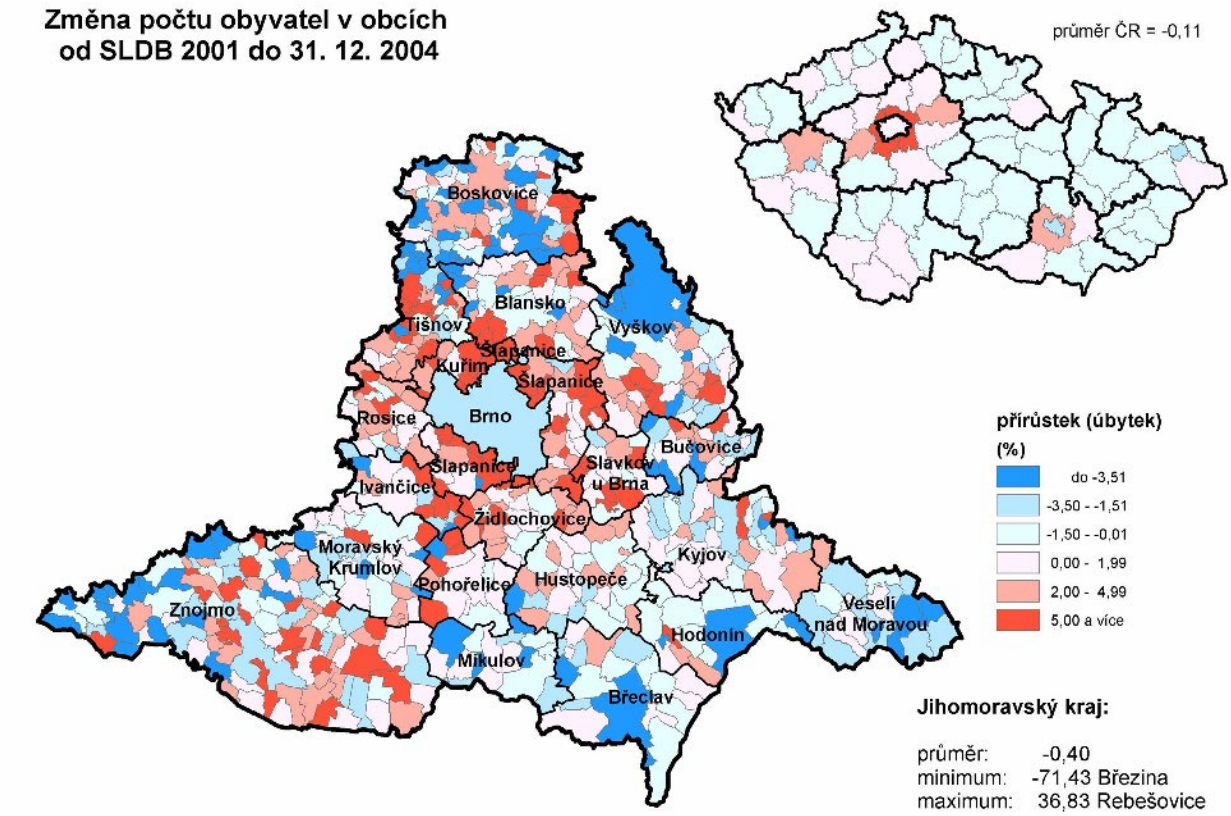
Důvodem stěhování do zázemí města je především zlepšení podmínek obytného prostředí – důraz na environmentální kvality prostředí je klíčovým faktorem při volbě lokality. Mezi další důvody patří poptávka po bydlení v osobním vlastnictví, které lze realizovat na levnějších stavebních parcelách v suburbánu. Významu postupně nabývají i další subjektivní stimuly, jako je např. vnímání „dobré adresy“, snaha o vyjádření náležitosti k určité sociální vrstvě.

Prvotní „boom“ suburbánní výstavby v brněnské aglomeraci je možné datovat do druhé poloviny devadesátých let. Převládajícím typem zástavby byly nízkopodlažní rodinné domky , budované v prvních letech především individuálními stavebníky. Po určité době se vývoj přesunul do fáze komerční výstavby, která předznamenala určité snížení cen a zvýšení hustoty zástavby v jednotlivých lokalitách[11]. Trend této výstavby pokračuje do současnosti, byť poznamenán určitou stagnací způsobenou vyčerpáním určité skupiny klientů. Stále intenzivněji se prosazuje výstavba nájemních domů, která, přestože nenabízejí bydlení dostupné nižší střední třídě obyvatel, přece jen rozšiřuje okruh potencionálních kupců.

První a nejmasivnější etapa výstavby se realizovala v rámci administrativních hranic města, postupně byly „objeveny“ i lokality v blízkosti subregionálních center mimo území města. Volba lokalit v širším zázemí města nevykazuje jasně definované preference, je spíše aktivitou komerčních stavebních společností v té či oné lokalitě. *Připravenost obcí na novou bytovou výstavbu je dostačující – územně plánovací dokumentace obcí brněnské aglomerace kalkulují v návrzích rozvoje zastavěných ploch s nárůstem 43% při očekávaném 12% nárůstu počtu obyvatel [11].*

Vývoj na suburbánním okraji Brna je profilovaný. Hlavní expanze probíhá v environmentálně kvalitním prostředí severního sektoru města /Útěchov, Ořešín, Ivanovice, Česká/. Výstavba je plošně koncentrována /vlivy terénních podmínek, majetkoprávních vztahů a charakteru dopravní sítě/ a doposud uspokojivě pokryta městskou hromadnou dopravou. Předpoklady pro masivnější plošnou zástavbu výrazně přesahující hranice města lze zaznamenat pouze ve směru Kuřim, což koresponduje s celkovou tendencí města rozvíjet se po severojižní ose. Směrem severovýchodním a východním jsou limitem rozvoje města CHKO Moravský kras a letiště Brno – Tuřany. V blízkém výhledu však není reálná výraznější expanze suburbánního bydlení za hranici danou

izochronou 45 minut dojížďky do centra s využitím individuální automobilové dopravy /IAD/.



5 MOŽNOSTI ROZVOJE BYDLENÍ V PŘÍMĚSTSKÝCH OBLASTECH MĚSTA BRNA

5.1 STRUKTURÁLNÍ TYPY BYDLENÍ A JEJICH ROZMÍSTNĚNÍ

- *Bydlení ve městě Brně je z hlediska rozsahu ploch nejvíce zastoupeno bydlením v rodinných domech - 57% ploch bydlení. V rodinných domech se při tom nachází necelých 18% bytových jednotek a žije v nich asi 18% obyvatel. Hustota obyvatel v rodinných domech je asi 51 obyvatel na hektar.*
- *Rozsah ploch bydlení v bytových domech tvoří 34% ploch bydlení, kde je 74% bytových jednotek a žije v nich asi 74% obyvatel. Hustota obyvatel v bytových domech je asi 340 obyvatel na hektar.*
- *Rozsah ploch bydlení v kombinovaných plochách tvoří 9% ploch bydlení, kde je 9% bytových jednotek a žije v nich asi 8% obyvatel. Hustota obyvatel v kombinovaných plochách je asi 134 obyvatel na hektar.*

- *Průměrná obložnost bytů ve městě Brně je 2,2 obyvatel na 1 bytovou jednotku.*
- *V rodinných domech připadá na 1 obyvatele 195 m^2 základní plochy bydlení, v bytových domech 29 m^2.*
- *V rodinných domech připadá na 1 obyvatele 42 m^2 zastavěné plochy objekty bydlení, v bytových domech 8 m^2.*
- *Počet parkovacích míst v plochách bydlení činí u rodinných domů 0,8 míst na bytovou jednotku, u bytových domů 0,1 míst na bytovou jednotku.*
- *Vesnická zástavba si dodnes zachovává svůj charakter v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury.*
- *Po roce 1990 vznikají nové obytné satelity rodinného bydlení především na severním okraji města. Nevznikají však jako nové funkčně samostatné obytné celky, ale obemykají původní urbanistickou strukturu vesnic v okolí města.*
- *Bydlení zahrnující ve svých objektech a plochách další funkce je soustředěno do centra města, kolem významných městských radiál a je součástí městských subcenter (Královo Pole, Žabovřesky, Husovice, Židenice atd.)[4].*

5.2 POROVNÁNÍ PLOCH BYDLENÍ V ÚPMB 1994 A ÚPMB 2001 (ROZBOR ZMĚN ÚPMB)

V období 1994 až 2001 zaznamenaly plochy bydlení celkový nárůst o 4,2%, z toho návrhové plochy o 12,8% a plochy stabilizované o 2,3%.

Z podrobné analýzy rozdílů ÚPmB 1994 až 2001 vyplývá:

- *94,1% ploch bydlení je umístěno na plochách stanovených pro bydlení již ÚPmB 1994.*
- *1,6% ploch bydlení je umístěno na plochách jiných funkcí (mimo ZPF) dle ÚPmB 1994.*
- *3,1% ploch bydlení je umístěno na plochách ZPF dle ÚPmB 1994 (97,4 ha).*
- *1,1% ploch stabilizovaného bydlení je umístěno na plochách návrhového bydlení ÚPmB 1994 (34,7 ha bydlení, které se v době platnosti územního plánu podařilo zrealizovat a převést na stabilizované plochy).*
- *0,1% ploch je odchylka v bilanci vzniklá nestejným vymezením ploch ÚPmB 1994 a ÚPmB 2001.*
- *0,5% ploch bylo převedeno na jiné funkční plochy.*
- *Posuny ve stabilizovaných plochách bydlení jsou v rozsahu 3%.*
- *Posuny v návrhových plochách bydlení jsou v rozsahu 17,4% [4].*

Je zřejmé, že v období 1994 až 2001 byl činěn značný tlak na změny návrhových ploch územního plánu z nichž 13,6% (82,6 ha) vzniklo na ZPF. Toto číslo je překvapující v souvislosti se striktním odmítáním dalšího záboru ZPF deklarovaného v roce 1994 při schválení územního plánu.

5.3 POROVNÁNÍ REALIZOVANÉHO BYDLENÍ A ÚPMB 2001

- *Výstavba po roce 1990 se ve většině případů realizovala na stabilizovaných nebo návrhových plochách dle územního plánu města.*
- *Poměrně velké procento (8,3%) nového bydlení se realizovalo na plochách určených pro rozvoj jiné funkce, jde většinou o plochy smíšené.*
- *Nepříznivá je skutečnost, že bydlení se realizuje na plochách určených pro rozvoj zeleně. Zábor zeleně je varující, protože velmi často dochází k přerušení zelených systémů, které byly územním plánem města založeny, ale jejich realizace není uskutečňována.*
- *Vstup nové výstavby bydlení na ZPF je představován především rozšiřováním nových lokalit pro výstavbu rodinných domů [4].*

5.4 REZERVY ÚPMB 2001 PRO ROZVOJ BYDLENÍ

- *Celkem je dle územního plánu města k dispozici 543 ha ploch pro rozvoj bydlení. To představuje nárůst dnešních ploch bydlení o 25%.*
- *Při zachování stávajícího poměru bydlení v bytových a rodinných domech je možno dospět k závěru, že jsou k dispozici plochy, na kterých je možno realizovat 13 500 bytů v bytových domech a 5 450 bytů v rodinných domech.*
- *Celkově je dle platného územního plánu města možno na plochách určených pro rozvoj bydlení realizovat byty pro cca 65 000 obyvatel[4].*

5.5 KVALITA BYDLENÍ - HYPOTÉZA

Vnitřní kvalita bydlení

- Nejlepší vnitřní kvalitu z integrovaných obcí mají sídla na severu města (Ivanovice, Mokrá Hora, Jehnice, Ořešín, Soběšice, Útěchov, Jundrov, Žebětín). Nejhorší kvalitu pak mají obce na jihu města (Dolní Heršpice, Horní Heršpice, Brněnské Ivanovice, část Tuřan).
- Nejlepší kvalitu vnitřního prostředí vykazují z brněnských významných satelitních sídlišť Lesná a Kohoutovice. Ostatní sídliště ve městě Brně mají kvalitu vnitřního prostředí průměrnou.
- Nejlepší kvalitu vnitřního prostředí kompaktně zastavěného území města Brna vykazuje severní část představovaná založenými městskými čtvrtěmi. Jedná se především oblast kolem ulice Veveří, Masarykovu čtvrť, Černá Pole a Královo Pole. Území s nejhorší kvalitou vnitřního

prostředí je ve městě Brně představováno především oblastmi Bratislavská - Francouská, Cejl, Křenová a severní částí Komárova.

Kvalita vnějšího prostředí

- Nejlepší kvalitu vnějšího prostředí vykazuje severní část města, které má kvalitní a dostatečné „zelené“ zázemí.
- Špatná kvalita vnějšího prostředí se nachází na jihu města Brna.

Kvalita napojení a dopravní obslužnosti

- Nejlepší kvalitu z hlediska napojení a obslužnosti dopravou má kompaktně zastavěná část města Brna.
- Nejhorší kvalitu z hlediska napojení a obslužnosti dopravou mají integrované obce na severu a jihu města.

Kvalita životního prostředí - hlukové zatížení

- Nejzatíženější oblasti hlukem byly odhadem stanoveny pro oblasti zasažené hlukem z letiště v Tuřanech, hlukem z automobilové dopravy areálu Velké ceny, hlukem z železničních koridorů a koridorů základního komunikačního systému města.

5.6 TRENDY ROZVOJE BYDLENÍ VE MĚSTĚ BRNĚ NA ZÁKLADĚ VYBRANÝCH UKAZATELŮ SLBD ZA UO

- *V období 1991 až 2001 je absolutní přírůstek trvale obydlených domů vázaný převážně na oblasti výstavby RD v Ivanovicích, Soběšicích, Jehnicích, Útěchově, Líšni, Chrlicích a výstavby bytových domů v oblastech Bystrc, Nový Lískovec, Řečkovice, Sadová. Úbytek domů zaznamenaly oblasti Medlánek, Králova Pole a Židenic.*
- *V období 1991 až 2001 je absolutní přírůstek trvale obydlených bytů vázaný na oblasti výstavby RD v Ivanovicích a Soběšicích, výstavby bytových domů v oblastech Bystrc, Nový Lískovec, Bohunice a Sadová, oblastí střešních nástaveb v Kohoutovicích a Juliánově. Úbytek trvale obydlených bytů je podstatně výraznější než v předcházejícím období. Jde o oblasti Králova Pole, centra města, Židenic, ale také stabilizovaných oblastí sídlištní zástavby Bystrce, Lískovce, Bohunic, Vinohrad. Tento úbytek je možno vysvětlit pronajímáním části bytového fondu.*
- *Vývoj počtu obyvatelstva v zásadě odpovídá trendům naznačeným ve vývoji počtu trvale obydlených domů a bytů. V období 1980 až 1991 je růst počtu obyvatel vázán na oblasti výstavby. V období 1991 až 2001 se situace mění. Kromě růstu v oblastech výstavby je možno sledovat nárůst obyvatelstva v severní a severovýchodní části města a pokles v centrální oblasti. Pokles je možno zaznamenat i ve stabilizovaných oblastech*

s nevyváženou demografickou strukturou (například Vinohrady, Nový Lískovec).

- *Srovnáním indexu stáří obyvatel v roce 1991 a 2001 se potvrzuje trend stárnutí populace. Progresivní a stacionární demografická reprodukce zatím zůstává v okrajových oblastech v lokalitách sídlišť a nové výstavby. Naproti tomu oblasti centra města a stabilizované venkovské zástavby vykazují regresní demografickou reprodukci.*
- *Srovnáním podílu pracujících osob v roce 1991 a 2001 se potvrzuje celkový trend poklesu pracujících osob. V okrajových oblastech není pokles tak výrazný.*
- *Srovnáním podílu pracujících osob s pracovištěm v jiné obci ČR v roce 1991 a 2001 se ukazuje celkový poklesu pracujících osob v jiné obci než v Brně. Výrazný pokles je v centrální oblasti města. V okrajových částech tento pokles není tak velký.*
- *Srovnáním podílu neobydlených bytů v roce 1991 a 2001 se ukazuje trend růstu neobydlených bytů. Tento trend je pomalejší v okrajových oblastech velkých sídlišť (Bystrc, Kohoutovice, Bohunice, Vinohrady a Líšeň).*
- *Srovnáním podílu obytné plochy na 1 trvale obydlený byt v roce 1991 a 2001 se potvrzuje trend zvyšování obytného standardu. V centrální oblasti města se zvyšuje obytná plocha, ale zůstávají zde celkově menší byty. V okrajových částech především na severu města, tedy v lokalitách nové výstavby RD, je plošný standard bytů podstatně větší a s větší dynamikou růstu [4].*

5.7 TRENDY ROZVOJE BYDLENÍ V OKOLÍ MĚSTA BRNA

- V porovnání s obdobím 1980 až 1991 je možno sledovat celkový nárůst nebo stabilitu počtu trvale obydlených domů, bytů a obyvatel území okresu Brno -venkov.
- V jádrovém území brněnské aglomerace se započal uplatňovat proces suburbanizace, který byl v předcházejícím období systémem řízeného rozvoje cíleně potlačován. Úbytek obyvatel města Brna je tedy částečně možno vysvětlit přelivem obyvatel do jeho bezprostředního zázemí s lepší kvalitou prostředí, menší investiční náročností a lepší připraveností výstavby. Nezbytnou podmínkou tohoto rozvoje je mobilita obyvatel postavená na individuální dopravě.
- Obce s progresivním bydlením jsou obce přímo navazující na město Brno a obce v pásech kolem důležitých silničních tahů. Tyto obce celkově vykazují nárůst 5,3% trvale obydlených domů, 10,8% trvale obydlených bytů a 8,6% obyvatel.
- Obce s regresivním bydlením jsou obce na severozápadě města Brna soustředěné kolem Boskovické brázdy. Tyto obce celkově vykazují

úbytek 3,6% trvale obydlených domů, 2,2% trvale obydlených bytů a 8,1% obyvatel.

- Ze srovnání nabídky (potenciálu) deklarovaného v ÚPD a údajů z „Projekce obyvatelstva do roku 2020" (Krajská statistická správa 1994) vyplývá, že územní plány předpokládají větší nárůst obyvatel o 41 000 než je vlastní demografická prognóza.
- Ze srovnání nabídky (potenciálu) deklarovaného v ÚPD a výsledků SLBD 2001 vyplývá, že územní plány obcí okresu Brno - venkov mají zatím nevyčerpaný potenciál asi 35 500 obyvatel.

Rozdíl mezi skutečným počtem obyvatel dle SLBD v roce 2001 a demografickou prognózou z roku 1994 (+ 3 000 obyvatel) byl způsoben především migrací části ekonomicky silné populace města Brna do jejího bezprostředního okolí.

Příčinou tohoto chování bylo:

- Hledání lokalit s kvalitním klidným obytným prostředím.
- Výhodnější ekonomické podmínky pro výstavbu (cena pozemku, náklady na zainvestování).
- Nedostatečná skutečná nabídka reálných stavebních míst ve vlastním městě, způsobená spekulacemi s pozemky a investiční nepřipraveností jednotlivých lokalit.

Je otázkou, zda bude dlouhodobě tento trend pokračovat.

V této souvislosti si musíme připomenout dosti podstatný faktor, který doprovází tento způsob rozvoje bydlení, a tím je mobilita těchto obyvatel založená na individuální dopravě. Veškeré cíle jako práce, obchod, škola, zábava a administrativa jsou pro převážnou část obyvatel ve městě Brně. V první vlně vzniká tlak na zkvalitnění silničního dopravního napojení a ve vlně druhé tlak na zvýšení standardu obsluhy území prostředky hromadné dopravy. Obě vyvolané podmínky ovlivňují systém města, jsou finančně náročné a mají vliv na kvalitu životního prostředí.

5.8 POROVNÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY NA ZÁKLADĚ STATISTICKÝCH INFORMACÍ ZE SLBD 1991 A 2001 ZA OKRES BRNO - MĚSTO, OKRES BRNO - VENKOV, JIHOMORAVSKÝ KRAJ A ČESKOU REPUBLIKU

Struktura domovního fondu

- *V období 1991 - 2001 se zvýšil počet domů, v Brně je tento trend pomalý s nárůstem o 1,6 % (v ČR se průměrně zvýšil počet domů o 5,9 %).*
- *V období 1991 - 2001 se také zvýšil počet trvale obydlených domů (TOD), tento trend je však podstatně pomalejší, v Brně je nárůst pouze 0,4 % (v ČR se průměrně zvýšil počet TOD o 2,1% a v okrese Brno - venkov o 3,3 %).*

- *Většinu domů v domovním fondu tvoří rodinné domy - jejich podíl na celkovém počtu domů v Brně asi 72,7 %, v okres Brno - venkov 94,6 a v ČR se pohybuje okolo 86,3 %.*
- *V období 1991 - 2001 se zvýšil počet TOD v RD, tento trend je pomalejší v Brně s nárůstem o 2,0 %, v okrese Brno - venkov a v ČR je nárůst asi o 4,0 %,*
- *v období 1991 - 2001 se nepatrně zvýšil počet TOD v BD v Brně a v okrese Brno - venkov o 0,6 %, naopak v ČR je zaznamenán v tomto období radikální pokles počtu TOD v BD o 12,9 %.*
- *Podíl TOD v BD na domovním fondu v Brně udržuje na 27,3 %, v ostatních sledovaných oblastech je možno sledovat snížení podílu - v ČR až o 2,1 % [4].*

Stáří domovního fondu

- *Domovní fond v Brně je ve srovnání s ostatními sledovanými oblastmi přestárlý, asi 50% fondu pochází z období 1900 až 1945.*
- *Podíl domů z období po roce 1946 v Brně činí pouze 51,0 %, což je hluboko pod celostátním průměrem v tomto období.*
- *Období 1900 až 1945 hodnotou 42,7 % vysoce celostátní průměr převyšuje, a to jak v RD i BD [4].*

Struktura bytového fondu

Vývoj počtu trvale obydlených bytů (TOB) a počtu obyvatel v TOB

- *V Brně stagnuje růst počtu TOB a radikálně klesá počet obyvatel v nich ubytovaných (úbytek o 3,1 %).*
- *V okrese Brno - venkov došlo k růstu počtu TOB (nárůst o 5,7 %) doprovázeného růstem počtu obyvatel v nich ubytovaných (nárůst o 2,7 %).*
- *V JMK a ČR došlo průměrně k pomalejšímu růstu počtu TOB (nárůst o 2,7 až 3,3 %) doprovázeného poklesem počtu obyvatel v nich ubytovaných (úbytek o 0,7 až 0,8 % [4]).*

Struktura bytového fondu dle obydlenosti

- *V období let 1991 až 2001 došlo v Brně k přírůstku celkového počtu bytů o 2,3 % (v ostatních sledovaných oblastech byl zaznamenán pokles celkového počtu bytů o 1,4 až 2,0 %).*
- *V tom samém období byl v Brně však zaznamenán úbytek trvale obydlených bytů 2,2 % (v okrese Brno - venkov byl přírůstek trvale obydlených bytů 5,7 % a v ČR 3,3 %).*

Zarážející je pokles podílu trvale obydlených bytů na celkovém počtu bytů v Brně v roce 2001 na 93,6% z 95,7 % v roce 1991 (což je opačný trend než u ostatních sledovaných oblastí, kde se projevuje nárůst) [4].

Struktura bytového fondu TOB dle typů domů

- *Město Brno má ve srovnání s ostatními sledovanými skupinami charakteristický vysoký podíl TOB v BD (1991 - 80,7%,2001 - 79,4% TOB v BD k celkovému počtu TOB) a nízký podíl TOB v RD (1991 - 18,9%,2001 - 20,1% TOB v RD k celkovému počtu TOB).*
- *V období 1991 až 2001 došlo k poklesu TOB v BD o 1,5%, ale nárůstu TOB v RD o 6,2%, (obdobný trend je i v okrese Brno venkov).*
- *V okrese Brno - venkov v období 1991 až 2001 došlo k poklesu TOB v BD, ale nárůstu TOB v RD v Brně o 7,6%.*
- *V období 1991 až 2001 v Jihomoravském kraji i v ČR počet TOB v BD stagnuje (indexy: JM kraj 100,3%, ČR 100,4%) a počet TOB v RD roste (indexy: JM kraj 104,7%, ČR 107,2%),*
- *60% TOB v trvale obydlených bytových domech Jihomoravského kraje se nachází v okrese Brno-město a 19% TOB v trvale obydlených rodinných domech Jihomoravského kraje se nachází v okrese Brno-venkov [4].*

Struktura bytového fondu dle velikosti obytné plochy na 1 byt:

- ***Trend zvyšování obytného standardu bytů, velikost bytů se zvětšuje (za posledních 10 let asi o 4%).***
- *Hodnoty indexů růstu za období 1980 - 1991 se pohybují v rozmezí 105,7% (Brno-město) po 110,3% (Brno - venkov), index ČR činí 107,3%.*
- *Hodnoty indexů růstu za období 1991 - 2001 se pohybují v rozmezí 106,8% (Brno-město) po 109,9% (Brno - venkov), index ČR činí 107,4%.*
- *Průměrná obytná plocha na 1 byt v TOB v roce 2001 činila v Brně 43,9m^2, v ČR 49,3m^2.*
- *Největší byty jsou charakteristické pro rodinné domy - průměr Brna v roce 2001 činí 62.1 m^2, průměr ČR 62,6 m^2.*
- *Nejmenší byty jsou charakteristické pro bytové domy - průměr Brna v roce 2001 činí 39.2 m^2, průměr ČR 39,3 m^2 [4].*

Struktura bytového fondu dle velikosti obytné plochy na 1 osobu

- ***Trend růstu obytného standardu, obytná plocha na 1 obyvatele se zvětšuje s ročním nárůstem větším než 1 %.***
- *Obytná plocha na 1 osobu se v Brně i v ČR zvětšuje, průměrná hodnota je v roce 2001 pro Brno je 17,9 m^2, pro Brno venkov 19,4 m^2 a pro ČR 18,7 m^2.*
- *Největší obytná plocha na 1 osobu je typická pro rodinné domy, v roce 2001 je nejvyšší v Brně 22,8 m^2, pro ČR je hodnota 21,9 m^2.*
- *Obytná plocha na 1 osobu je nejmenší v bytových domech, v roce 2001 je nejnižší v Brně venkov 14,4 m^2, pro ČR je hodnota15,9 m^2 [4].*

Struktura bytového fondu dle počtu obyvatel na 1 trvale obydlený byt

- *Trend zvyšování obytného standardu snižováním obložnosti bytů.*
- *Počet obyvatel na 1 trvale obydlený byt se v období 1991 až 2001 snížil ve všech sledovaných oblastech o 0,1.*
- *Nejméně obyvatel na 1 trvale obydlený byt připadá v Brně-(2,6 – 1991 a 2,5 - 2001).*
- *Nejvíce obyvatel na 1 trvale obydlený byt připadá v okrese Brno - venkov (3,0 - 1991, 2,9-2001) [4].*

Bytová výstavba

Pro Brno i okres Brno venkov je charakteristická:

- Vysoká rozestavěnost
- Trend poklesu zahajované výstavby
- Stagnace dokončované výstavby

6 ZÁVĚR

Předpoklady dalšího rozvoje bydlení v příměstských oblastech města Brna jsou poměrně dobré a opírají se především o značnou sídelní stabilitu území a atraktivitu bydlení, nejvyšší v Brně a blízkém okolí (region Kuřimi, Blanska). V okolí Brna vzniká prstenec – atraktivních obcí, který se zvětšuje. Na druhé straně vlastní centrum kraje - Brno i přes nejvyšší atraktivitu bydlení vykazuje řadu nepříznivých vývojových tendencí, spojených především s poklesem počtu obyvatel města.

V rámci kraje existuje diferenciace úrovně, ale především stability a atraktivity bydlení, míra této diferenciace je však menší než ve většině jiných krajů ČR. Nejnižší stabilitu bydlení vykazují okrajová území kraje (region Vranov na Dyjí, Moravský Krumlov) a některé menší zemědělské regiony (obce) – např. Miroslav.

Podobně jako v mnoha jiných regionech s nízkou stabilitou bydlení dochází v případě rekreačně atraktivních území k růstu druhého bydlení na úkor trvalého bydlení, v území bez rekreační atraktivity hrozí výrazné zmenšování obytné funkce těchto sídel.

Nepříznivý vliv na osídlení kraje a systém bydlení vytváří obecné demografické podmínky v ČR, projevující se zejména poklesem počtu obyvatel ve městech. Úbytek počtu obyvatel přirozenou cestou nenahradí ani saldo migrace a prodlužující se průměrná délka života. Pokles počtu obyvatel obvykle doprovází i výrazné zhoršování věkové struktury obyvatel s vazbami na sociálně zdravotní služby. I přes pokles počtu obyvatel roste počet domácností, zejména vlivem růstu podílu jednočlenných domácností a to nejen důchodců. Změny

společenských podmínek a preferencí se výrazně promítají i do oblasti fungování rodin a demografického chování.

Město Brno je složitý organismus, jehož jednotlivé prvky i jejich vzájemné vztahy musí spolehlivě fungovat, aby město mohlo plnit všechny své funkce – rezidenční, výrobní, obchodní, správní, dopravní i rekreační. Dysfunkce byť jen jednoho prvku města se projeví četnými nefunkčními vztahy a následně vyvolá problémy v dalších prvcích.

Okruhy problémů města Brna signalizují, že ve městě se uplatňují určité trendy vývoje, v jejichž důsledku město nemůže uspokojivě plnit své funkce, a pokud nedojde k eliminaci nebo alespoň omezení těchto trendů, jejich negativní dopad na město se bude dále prohlubovat.

- Primárním požadavkem na řešení územního plánu je omezení **suburbanizace** a předcházení důvodům suburbanizace všemi územními prostředky. Suburbanizace je jedním z nejzávažnějších problémů města. Snižuje počet jeho obyvatel, způsobuje jejich odliv i odliv pracovních příležitostí do okolí, a současně nepřiměřeně zvyšuje zátěž veřejné infrastruktury ve městě. Stěžejním nástrojem je vymezení **široké nabídky kvalitních rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích**, která bude minimálně stejně atraktivní jako nabídka ploch v okolních obcích.
- **V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území** je žádoucí řešit rozvojové plochy především v dlouhodobých rozvojových směrech koncentrovaných urbanistických struktur v návaznosti na koridory dopravní a technické infrastruktury a v území navazujícím na již zastavěné území města jako směry přednostní urbanizace.
- Z hlediska prostorové struktury rozvojových ploch je důležitý **radiální prostorový model, typický pro Brno,** se souvisle (kompaktně) zastavěným územím, který přirozeně vrůstá do okolní krajiny. Vymezením páteřní radiální osy rozvojových směrů ve střídání se zelenými klíny a respektováním jejich pokračování do volné krajiny tak, aby bylo zachováno propojení města s krajinou a současně vytvořeny podmínky pro pokračování rozvoje v dalších generacích.
- Ve vztahu k přírodě a krajině musí být preferován aktivní tvůrčí přístup (nikoliv princip konzervace), který zachová stávající hodnoty
- Skladba a struktura funkčních ploch musí být řešena v měřítku odpovídajícím charakteru stávající zástavby i krajiny.
- Ve stabilizovaných územích musí být v maximální míře respektována funkční návaznost současného Územního plánu města Brna, tzn. stanoveno stejné nebo obdobné funkční využití ploch, pouze v případě

nevyužitých a opouštěných areálů včetně tzv. brownfields musí být vytvořeny podmínky pro jejich budoucí revitalizaci.

Práce měla ukázat, že v dnešní době je důležité se nejenom zabývat problémem suburbanizace, ale je potřeba mít k dispozici aktuální a pravidelná informační data, která postupující suburbanizaci dokazují. Bez strategického přístupu k plánování a bez aktuálních dat tak nadále vítězí neregulovaná zástavba v zemědělské krajině, na úkor zástavby nevyužitého městského území.

Nástin řešení je následující:

Základním cílem koncepce bydlení města Brna, by mělo být vytvoření pestré nabídky dostupného bydlení pro všechny obyvatele a žádoucí migranty a zajištění kvality obytného prostředí ve stávající urbanistické struktuře za současné podpory jedinečnosti urbanistické struktury městských částí.

Znamená to přípravu územně-technických podmínek pro novou bytovou výstavbu všech cílových skupin obyvatel v různých formách výstavby (doplněním stávající urbanistické struktury formou nástaveb, přístaveb, přestaveb – rekonverze, výstavba na nových plochách) za podmínek:

- Prosazování zásady trvale udržitelného rozvoje:
  - respektování územní dimenze bydlení (úspora půdy a její racionální využití),
  - respektování sociální dimenze bydlení (rozptýlení zástavby po celém území města).
- Prosazování koncepce kompaktního města jako protiváhy k nežádoucí suburbanizaci.

Zajištění kvalitního obytného prostředí ve stávající urbanistické struktuře města znamená přípravu územně technických podmínek pro žádoucí regeneraci obytného prostředí ve vnitřním městě a modernizaci tradiční obytné zástavby včetně pokračování v komplexní regeneraci sídlišť do podoby kvalitních městských částí.

Cílem řešení musí být nabídka bydlení, která bude konkurenceschopná nabídce okolních obcí za hranicí města Brna.

Město Brno se doposud nedostalo na takovou funkční úroveň, která by vyvolala neúměrný přetlak poptávky po územních kapacitách spojených s negativními dopady na strukturu a rozvoj města. Nekoordinovaný suburbánní vývoj kopíruje většinu soudobých ekonomických a demografických trendů, ovšem s relativně malými vyvolanými efekty. Tato skutečnost leckdy navozuje atmosféru „fascinace rozvojem“, ve které často dochází k nekritickému a výhledově krátkodobému posuzování možných vývojových scénářů. Již nyní se objevují určité limity, které indikují možné budoucí problémy. Limitní je zejména kapacita dopravní sítě, další expanze by nutně vyžadovala změnu koncepce hromadné dopravy v aglomeraci v ucelený systém. Je potřeba vytvořit podmínky pro zvýhodnění MHD oproti individuální automobilové dopravě

v příměstských oblastech. Dalším předpokladem udržitelného růstu městských aglomerací Brna je zkvalitnění a využívání železniční dopravy.

Pro koordinovaný postup vůči projevům živelného rozvoje v rámci aglomerace jsou prozatím k dispozici pouze omezené nástroje. Důležitým předpokladem je intenzivní spolupráce mezi řídícími orgány dvou dotčených okresů, tj. Brna-města a Brna-venkova, na jejichž základě by došlo k definování společné politiky pro metropolitní oblast. V rámci města je nutné do nového Územního plánu statutárního města Brna zahrnout dokument definující dlouhodobé cíle města jak ve vztahu k místní, tak i regionální a metropolitní úrovni. Strategický plán s novým územním plánem by měl poskytovat rámec i pro rozhodování jednotlivých městských částí a eliminovat negativní dopady jejich ekonomického soupeření. Vize kompaktního města /avšak funkčně decentralizovaného/ by měla být zapracována do dlouhodobých plánů města Brna.

7 LITERATURA

[1] BRNO: www.brno.cz
[2] BRNĚNSKÁ REGIONÁLNÍ AGLOMERACE - www.iri.cz
[3] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD - www.czso.cz
[4] GENEREL BYDLENÍ, Ateliér ERA, 2003
[5] GREMLICA T.: Neuspořádaný a neregulovaný růst městských aglomerací, Praha 2002
[6] HALL P.: Cities of Tomorrow .Updated Edition.Oxford:Blakwell, 1996
[7] KELLNEROVÁ H.: Migrační vztahy města Brna, Regiograph, Brno 1998
[9] MAIER K.: Právní nástroje a reálné možnosti ovlivnit suburbanizace, Praha 2002
[10] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ - www.mmr.cz
[11] MULÍČEK O.:Suburbanizace v Brně a jeho okolí, Brno 2002
[12] NÁVRH ZADÁNÍ – Územní plán statutárního města Brna, Brno 2006
[13] OUŘEDNÍČEK M.: Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu, Praha 2002
[14] PARTNERSTVÍ PRO EU PROGRAMY - www.partnerstvi-jmk.cz
[15] PODPORA REGIONÁLNÍHO ROZVOJE - www.ccr.cz
[16] PTÁČEK P.: Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení, Praha 2002
[17] SÝKORA L.(ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002
[18] RYŠAVÝ Z., KOTAČKA L.: Poznámka k pojmovému vymezení suburbia. Územní plánování a urbanismus, Praha, 1994

[19] RYŠAVÝ Z., LINK J., VELÍŠKOVÁ L.: Proces suburbanizace v souvislostech procesu přeměny osídlení v letech 1869-1991: Česko, pražská aglomerace. Územní plánování a urbanismus, Praha, 1994
[20] Ústav územního rozvoje - www.uur.cz

8 PŘEHLED AKTIVIT BĚHEM STUDIA

Aktivity vykonané během studia DSP

Vědecká konference doktorandů 2005
Vědecká konference doktorandů 2004
Vědecká konference doktorandů 2001

Aktivity vykonané během předešlého studia FA VUT Brno

Návrh Tréninkového centra mládeže pro 1. FC Brno, 2006
Návrh a realizace rodinného domu, Jinačovice 2006
Návrh a realizace penzionu, Jinačovice2002
Návrh barevného řešení fasád obytných domu, Strakonice 1996
Návrh barevného řešení fasád – Dětský domov, Senožaty 1996
Roční praxe ve firmě ORBITAL – výstavnictví, 1997 - 1998
Účast na „WORKSHOP“ pořádaných v Rakousku a České republice

9 THE DEVELOPMENT OF SETTLEMENT IN BRNO´S SUBURBAN AREAS

THE PROBLEMATICS OF SUBURBANISATION

Brno is the administrative centre of a territory with about 2.5 million inhabitants. Brno itself has 373.272 inhabitants, the number of economically active inhabitants is 194.436 and about 50 thousand people commute daily because of work and services. In consequence of social and economical transformations we can observe manifesting tendences connected with market principles of democratic society known from western countries as suburbanisation. By suburbanisation we mean the displace of resident inhabitants as well as the displace of opportunity to work to the villages surrounding the Brno City. The earning groups of inhabitants, who have the opportunity to choose, prefer to live in smaller villages in surrounding metropolitan areas by reason of lower prices of building lands, but also pleasant background, nature and last but not least – very appreciable helpfulness of local councils. Similar suburbanisation tendency displays with different functions too.

Suburbanisation as a result means that Brno is influenced by all its negative effects.The underprivileged population remains in Brno, whereas the stronger

earning groups of inhabitants settle in surrounding villages with better social and natural background. The City remains the the biggest source of working opportunities, the centre of public service, education system, culture and other public services, whose smooth motion and availibility it it has to provide. This leads to situation when the core of the City will be exploited by suburban zone that prospers at the expence of the declining City.

Suburbanisation appears not only according to surroundings , but is observed even inside the metropolis by socalled deconcentractive trends. The qualitative difference between central and outer metropolitan zones grows subsequently (inhibition of the function of living in cenral parts versus massive residence development primarily in the nothern part of the City, desuetude and degradation of inner industrial estates compared to new industrial estates at the suburbs, size and product changes of the retail in contrast to dynamic expansion of shopping centres in border parts.Traditional radial spatial structure of the City changes in a new urban form – polycentric City. Suburbanisation and deconcentration are the most severe contemporary problems of the metropolis.

The aim of the work is the characteristics of problems brought by the suburbanisation and the solution outline, that minimalizes its negative impact and is regardful of the core of Brno City and the surrounding area.

The hypothesis of the solution comes out the presumption that there exists such optimalisation of factors affecting suburbanisations, which minimalizes the loss in the core City and the landscape potencial.

The work should contibute to permanent and tenable development and prosperity of the Brno City, that is directly associated with the growth of inhabitants, and to the limitation of suburbanisation (the displace of resident inhabitants and opportunities to work to surrounding villages close to Brno). This topic is also up-to-date in the context of the preparation for new landscape-planning.