

SP. ZN.: OSR/MMB/0623412/2025/Pes
Č. J.: MMB/0276656/2026

VYŘIZUJE: Ing. arch. Pavla Pešková
TEL./E-MAIL: +420 542175405/peskova.pavla@brno.cz

Brno 18.5.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA POVOLENÍ ZÁMĚRU

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona žádost ze dne 8.12.2025 stavebníka, kterým je PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., nar. 26.11.1984, Leitnerova 679/6, 602 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Lenka Kropšová, IČO 47390999, Sušilova 772/7, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., nar. 26.11.1984, Leitnerova 679/6, 602 00 Brno,

pro záměr s názvem:

„STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ Č. 2195/5 VE 2.NP“

změna stavby stavebními úpravami stávající stavby bytového domu na ul. Dunajevského 24, č.p. 2195, 2201, 2202, umístěného na pozemku parc. č. 478 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno,

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona

povolení.

Druh a účel stavby, popis prostorového řešení stavby, umístění stavby na pozemku:

Předmětem řízení je změna stavby stavebními úpravami stávajícího bytového domu na ul. Dunajevského 24, č.p. 2195, 2201, 2202, umístěného na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno. Jedná se o stavební úpravy v bytové jednotce č. 2195/5 ve 2.NP objektu. Dojde ke změně dispozičního řešení bytu, kdy bude stávající komora stavebně rozdělena příčkou s nadsvětlíkem a bude sloužit jako koupelna - přístupná z předsíně a kuchyň navazující přímo na balkon. Aby bylo možné záměr realizovat, musí být zvětšen otvor dveří do původní koupelny a přepažen ocelovým překladem. Původní koupelna bude kompletně vybourána včetně zdiva a nahrazena novou kuchyní. Dále bude zvětšen otvor původních dveří do obývacího pokoje a přepažen ocelovými nosníky. U stávajících dveří do obývacího pokoje a koupelny dojde ke zrušení dveří a zvětšení stavebního otvoru a přepažení ocelovými překlady. Stávající dveře do kuchyně budou rovněž zrušeny. Dojde k výměně podlahy v oblasti původní předsíně, komory, koupelny, WC a kuchyně. V původním obývacím pokoji a ložnicích dojde k repasování stávajících vlysů. Nově

budou provedeny rozvody elektřiny a vody. Do všech místností budou instalovány sádkartonové podhledy se zvukovou izolací. V rámci SDK podhledů bude rozvedena příprava na instalaci klimatizace.

Bytová jednotka č. 2195/5 ve 2.NP objektu bude po provedení změny stavby obsahovat:

- chodba, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj, kuchyň, spíž, koupelna, toaleta.

Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje:

- pozemek parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje: parc. čís. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem, hlavní projektant Ing. arch. Lenka Kropšová, ČKA 02283. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
6. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
7. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit. Fáze výstavby pro provedení kontrolních prohlídek jsou:
 - závěrečná kontrolní prohlídka.
8. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
9. Stavebník je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
10. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
11. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
12. Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobnosti stavby pro navrhovaný účel zaručují, že stavba při správném

- provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
13. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
 14. Zařízení staveniště a skládka stavebního materiálu budou umístěny na pozemku stavebníka.
 15. Pokud dojde k nutnosti stavebního záboru komunikačních ploch (umístění kontejneru, lešení, skládky stavebního materiálu apod.), popř. záboru z důvodu bezpečnosti, může být tento zábor realizován pouze na základě rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace, které vydá příslušný silniční správní úřad.
 16. V rámci stavby nesmí dojít k poškození nebo znečištění komunikačních ploch.
 17. Vzniklé odpady nesmí být skladovány na veřejném prostranství a musí být zajištěn jejich plynulý odvoz.
 18. Stavebník je povinen dle ust. § 93a zákona o odpadech č. 251/82020 Sb., po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Stavbu lze dle ust. § 230 stavebního zákona užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Doba platnosti povolení může stavební úřad za podmínek stanovených v § 198 odst. 4 stavebního zákona prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je:

- PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., nar. 26.11.1984, Leitnerova 679/6, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 8.12.2025 žádost o vydání povolení záměru s názvem „STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ Č.2195/5 VE 2.NP“ - změna stavby stavebními úpravami stávající stavby bytového domu na ul. Dunajevského 24, č.p. 2195, 2201, 2202, umístěného na pozemku parc. č. 478 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno. Stavebníkem je PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., nar. 26.11.1984, Leitnerova 679/6, 602 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Lenka Kropšová, IČO 47390999, Sušilova 772/7, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

Jelikož předložená žádost neobsahovala jednotné environmentální stanovisko, stavební úřad opatřením ze dne 14.1.2026, č. j.: MMB/0023131/2026, požádal Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna

o vydání jednotného environmentálního stanoviska k předmětnému záměru. Dne 10.2.2026 stavební úřad obdržel závazné stanovisko – jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna. Opatřením ze dne 23.2.2026, č. j.: MMB/0105275/2026, stavební úřad požádal Odbor památkové péče Magistrátu města Brna o vydání závazného stanoviska k předmětnému záměru. Toto závazné stanovisko bylo vydáno dne 19.3.2026.

Stavební úřad opatřením ze dne 30.3.2026, č. j.: MMB/0179111/2026, vyznamenal účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyznaměnění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky a stanovil jim k tomu přiměřenou lhůtu. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky. Stavební úřad ve vyznaměnění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva účastníci řízení nevyužili.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, kterým je PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., nar. 26.11.1984, Leitnerova 679/6, 602 00 Brno; písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno-Žabovřesky; písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. vlastník pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: Michael Bretter, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, Iveta Bretterová, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, Libuše Brtníková, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Renata Brunnerová, Rerychova 1076/8, 635 00 Brno, Ondřej Buček, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Jaroslav Carda, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Pavla Donaczi, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Tomáš Donaczi, Elišky Machové 1210/31, 616 00 Brno, Bc. Michaela Drbolová, Starovičky 356, 691 68 Starovičky, Bc. Petra Hadač, Znojemska 509, 691 23 Pohořelice, Simona Hejlová, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Olga Chalupecká, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, MUDr. Jakub Jindra, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, MUDr. Jana Jindrová, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Ing. Jana Kellnerová, Komenského 186, 664 84 Zastávka u Brna., Ing. Martin Klail, Koniklecova 453/6, 634 00 Brno, Mgr. Eva Klailová, Koniklecova 453/6, 634 00 Brno, Jiří Klapka, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, Hana Klapková, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, Ing. Tomáš Komprš, Květnická 1723, 666 01 Tišnov, Ing. Jan Kupec, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, RNDr. Petra Musilová, Ph.D., Dušínova 1385/2, 664 34 Kuřim, Ing. Přemysl Pacht, Foustkova 545/2, 616 00 Brno, Ing. Tomáš Port, Dušínova 1518/30, 664 34 Kuřim, Margita Portová, Dušínova 1518/30, 664 34 Kuřim, MUDr. Pavel Procházka, Nár. odboje 255/64, 664 41 Troubsko, Nina Procházková, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Ing. Tomáš Richter, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Pavel Sedlák, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, PhDr. Jiří Sekerák, Ph.D., Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Bc. Martina Sekeráková, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Milan Sladký, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Petr Svoboda, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Jindra Svobodová, Trtílkova 436/6, 612 00 Brno, Jarmila Štolbová, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno, Iva Štrougalová, Ondrouškova 857/12, 635 00 Brno, Jindřiška Štrougalová, Dunajevského 2195/24, 616 00 Brno, Mgr. Jaroslav Točík, Leitnerova 679/6, 602 00 Brno, Ing. Vladimír Vokřál, Csc., Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno, Ing. Věнка Vokřálová, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno; oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 2195/1, 2201/9 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice; oprávněný ze zástavního práva k bytové jednotce č. 2195/2 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2102, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice; oprávněný ze zástavního práva k bytové jednotce č. 2195/5, 2195/8, 2202/10 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2102, 2202, umístěném na pozemku

parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč; oprávněný ze zástavního práva k podílu na bytové jednotce č. 2201/1 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice, Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč; oprávněný z věcného břemene užívání a bydlení bytové jednotky č. 2201/4 vymezené v bytovém domě 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: Ludmila Musilová, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno; oprávněný z věcného břemene užívání bytové jednotky č. 2201/5 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: Olga Žaloudíková, Dunajevského 2201/26, 616 00 Brno; oprávněný z věcného břemene užívání bytové jednotky č. 2202/8 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno: Jana Sedláková, Dunajevského 2202/28, 616 00 Brno; *písm. d)* osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno a *písm. e)* osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon – nejsou s ohledem na rozsah záměru v daném případě dotčeny.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle *písm. a)* zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle *písm. c)* s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle *písm. d)* s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle *písm. e)* s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle *písm. f)* s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Stavební úřad neposuzoval soulad záměru s prvním Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024 (dále jen „ÚRP“), neboť v současné době ÚRP není pro rozhodování v území závazný.

Stavební úřad posoudil, zda je záměr v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen „ZÚR“):

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ZÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy a požadavky stanovenými a řešenými v ZÚR. Záměr rovněž není situován v území dotčeném záměry vyplývajícími ze ZÚR.

Stavební úřad posoudil záměr dle platného Územního plánu města Brna vydaného formou opatření obecné povahy č. 1/2025, který nabyl účinnosti dne 31.1.2025 (dále jen „ÚPmB“):

Dle ÚPmB se záměr nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití BU – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby, výšková úroveň zástavby v hladině 2, tj. 3-10 m.

Z hlediska funkčního využití území jsou plochy s rozdílným způsobem využití BYDLENÍ VŠEOBECNÉ – BU určeny pro hlavní využití, kterým je bydlení.

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách BU je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze

stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně se neuplatní u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Z hlediska prostorového uspořádání se záměr nachází v ploše urbánní struktury R = rezidenční nízkopodlažní s výškovou hladinou 2, tj. 3-10 m. Struktura zástavby R = rezidenční nízkopodlažní zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněně o objekty občanské vybavenosti. Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků, a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky, nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství. Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby), nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována. Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami. Zástavba musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

Výšková úroveň zástavby je stanovena v hladině 2, tj. 3-10 m, přičemž ve stabilizovaných plochách se maximální přípustná výška konkrétního záměru určuje s ohledem na celkový charakter dané lokality s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

Nad stanovenou maximální výškou budovy je možné vystavět: a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45° nebo b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m nebo c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).

Předmětné pozemky jsou dále součástí Zóny se shodným charakterem Z2.14 Žabovřesky, která stanovuje doplňující podmínky využití území.

Jedná se o změnu stávající stavby bytového domu, který i po provedení změny stavby zůstane bytovým domem. Z hlediska funkčního využití je tedy stavba v ploše všeobecného bydlení přípustná. Požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně se v daném případě neuplatní, neboť se jedná o stavební úpravu dokončené stavby, při které se procentuální zastoupení zeleně nemění. Z hlediska prostorového uspořádání objekt nedozná žádných změn – jedná se pouze o stavební úpravy bez zásahu do vnějšího vzhledu budovy. Navržený stavební záměr tedy nemá žádný dopad do vnějšího prostorového řešení stavby a posuzovaná maximální regulovaná výška se změnou stavby nemění. Záměrem se rovněž nemění stávající využití stavby. Stavba se nachází v zastavěném území. Stavební úřad na základě uvedeného konstatuje, že posuzovaná změna dokončené stavby nástavbou je v souladu s regulativy vyplývajícími z ÚPmB.

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

- závazné stanovisko Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna (jednotné environmentální stanovisko) ze dne 10.2.2026, č. j.: MMB/0083358/2026/BANI,
- závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna ze dne 19.3.2026, č. j.: MMB/0145951/2026/No/zs.

Dále bylo k žádosti doloženo:

- plná moc k zastupování,
- souhlas spoluvlastníka bytové jednotky č. 2195/5, která je dotčena stavebním záměrem,
- souhlas Společenství vlastníků Dunajevského 24, 26, 28 se stavebním záměrem.

Objekt je napojen stávajícím způsobem na dopravní a technickou infrastrukturu. Výpočtová potřeba parkovacích míst se změnou stavby nemění.

V průběhu řízení nebyly podány žádné námítky od účastníků řízení.

Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, stavební úřad doručoval vyrozumění o zahájení řízení účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž byli účastníci poučeni ve vyrozumění o zahájení řízení.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně přiložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta

pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Ing. arch. Pavla Pešková
referent stavebního úřadu obvodu IV
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek ve výši 9 000 Kč, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18 bod 1 písm. c) a v souladu s ust. § 9 zákona o správních poplatcích, byl uhrazen.

- Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

stavebník

- PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., Leitnerova č.p. 679/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2

Prostřednictvím zástupce na základě plné moci:

- Ing. arch. Lenka Kropšová, IDDS: kgtu7uu

místo podnikání: Sušilova č.p. 772/7, Veveří, 602 00 Brno 2

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

- Statutární město Brno, MČ Brno-Žabovřesky, zastoupená starostou Mgr. Filipem Lederem, IDDS: n97byjq, sídlo: Horova č.p. 1623/28, Brno-Žabovřesky, 616 00 Brno 16

vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaných záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (doručuje se veřejnou vyhláškou)

Vlastník pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky a stavby bytového domu č.p. 2195, 2201, 2202, umístěného na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- Michael Bretter, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Iveta Bretterová, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Libuše Brtníková, Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Renata Brunnerová, Rerychova č.p. 1076/8, Bystrc, 635 00 Brno 35
- Ondřej Buček, Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Jaroslav Carda, Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Olga Chalupecká, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Pavla Donaczi, IDDS: 5bkv3vu

trvalý pobyt: Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

- Tomáš Donaczi, Elišky Machové č.p. 1210/31, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Bc. Michaela Drbolová, Starovičky č.p. 356, 691 68 Starovičky
- PhDr. Magdaléna Gorčíková, Ph.D., Leitnerova č.p. 679/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2

Prostřednictvím zástupce na základě plné moci:

- Ing. arch. Lenka Kropšová, IDDS: kgtu7uu

místo podnikání: Sušilova č.p. 772/7, Veverí, 602 00 Brno 2

- Bc. Petra Hadač, IDDS: 9ctn5cx

trvalý pobyt: Znojemská č.p. 509, 691 23 Pohořelice

- Simona Hejlová, Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- MUDr. Jakub Jindra, Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- MUDr. Jana Jindrová, IDDS: gq63rzt

trvalý pobyt: Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

- Ing. Jana Kellnerová, IDDS: b58uc9e

trvalý pobyt: Komenského č.p. 186, 664 84 Zastávka u Brna

- Ing. Martin Klail, Koniklecová č.p. 453/6, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34
- Mgr. Eva Klailová, Koniklecová č.p. 453/6, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34
- Jiří Klapka, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Hana Klapková, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Ing. Tomáš Komprš, IDDS: tysnxd

trvalý pobyt: Květnická č.p. 1723, 666 01 Tišnov 1

- Ing. Jan Kupec, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- RNDr. Petra Musilová, Ph.D., Dušínova č.p. 1385/2, 664 34 Kuřim
- Ing. Přemysl Páchl, Foustkova č.p. 545/2, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Ing. Tomáš Port, Dušínova č.p. 1518/30, 664 34 Kuřim
- Margita Portová, Dušínova č.p. 1518/30, 664 34 Kuřim
- MUDr. Pavel Procházka, Nár. odboje č.p. 255/64, 664 41 Troubsko
- Nina Procházková, Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Ing. Tomáš Richter, Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Pavel Sedlák, IDDS: 9tnjefu

trvalý pobyt: Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

- PhDr. Jiří Sekerák, Ph.D., IDDS: 6b6k6tv
trvalý pobyt: Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Bc. Martina Sekeráková, Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Milan Sladký, IDDS: qdpetw7
trvalý pobyt: Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Petr Svoboda, Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Jindra Svobodová, IDDS: ufu387g
trvalý pobyt: Trtílkova č.p. 436/6, Lesná, 612 00 Brno 12
- Jarmila Štolbová, Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Iva Štrougalová, Ondrouškova č.p. 857/12, Bystrc, 635 00 Brno 35
- Jindřiška Štrougalová, Dunajevského č.p. 2195/24, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Mgr. Jaroslav Točík, Leitnerova č.p. 679/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2
- Ing. Vladimír Vokřál, Csc., Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Ing. Věnka Vokřálová, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

Oprávněný ze zástavního práva k bytové jednotce č. 2195/1, 2201/9 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- ČSOB Stavební spořitelna, a.s., IDDS: ukmjqq2
sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

Oprávněný ze zástavního práva k bytové jednotce č. 2195/2 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2102, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5
sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

Oprávněný ze zástavního práva k bytové jednotce č. 2195/5, 2195/8, 2202/10 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2102, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

Oprávněný ze zástavního práva k podílu na bytové jednotce č. 2201/1 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- ČSOB Stavební spořitelna, a.s., IDDS: ukmjqq2
sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice
- Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

Oprávněný z věcného břemene užívání a bydlení bytové jednotky č. 2201/4 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- Ludmila Musilová, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

Oprávněný z věcného břemene užívání bytové jednotky č. 2201/5 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- Olga Žaloudíková, Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

Oprávněný z věcného břemene užívání bytové jednotky č. 2202/8 vymezené v bytovém domě č.p. 2195, 2201, 2202, umístěném na pozemku parc. č. 478, k. ú. Žabovřesky, obec Brno:

- Jana Sedláková, Dunajevského č.p. 2202/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

DOTČENÉ ORGÁNY

- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2
- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2
- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno-město

NA VĚDOMÍ

- Společenství vlastníků Dunajevského 24, 26, 28, IDDS: dh2z75w
sídlo: Dunajevského č.p. 2201/26, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

hlavní projektant

- Ing. arch. Lenka Kropšová, IDDS: kgtu7uu
místo podnikání: Sušilova č.p. 772/7, Veveří, 602 00 Brno 2

DÁLE OBDRŽÍ

- Magistrát města Brna, Úřední deska, Orlí 30, 602 00 Brno

SPIS