Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE Č. J.: MMB/0243654/2026
SPIS. ZN.: OSR/MMB/0507648/2025/Fra

VYŘIZUJE: PhDr. Igor Frait
TELEFON: +420 542175329
E-MAIL: frait.igor@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrrn

DATUM: 20.5.2026
POČET LISTŮ: 3

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Stavebník, kterým je BZC invest s.r.o., IČO 03701328, Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Atelier WALTER s.r.o., IČO 29314585, Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12 (dále jen „stavebník"), podal dne 26.9.2025 žádost o povolení záměru na stavbu nazvanou:

„BYTOVÝ DŮM GBC“
***Brno, Židenice č.p. 1302, Gajdošova 8,* pozemek parc. č. 2390, 2391, 2392/1, 2392/2, 8390/136 v katastrálním území Židenice, obec Brno** (dále jen „stavba").

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru (dále jen „řízení").

Pro stavbu byly vydány povolení:

Územní rozhodnutí č.j. BZID 13491/23/OVÚP/Fra ze dne 20. 09. 2023
Stavební povolení č.j. MMB/0955278/2024; SP.ZN.: OSR/MMB/0520092/2024/Fra ze dne 13.11.2024

Předmětem řízení je:

Změna záměru(stavby) před dokončením (ZSPD), která obsahuje nástavbu, přístavbu a stavební úpravy a nové napojení na inženýrské sítě.
Seznam stavebních objektů, u kterých dochází ke změnám:
SO 03 BD hlavní objekt (na pozemku 2390, 2391, 2392/1, 2392/2, 8390/136)
SO 04 Přípojka plynu (na pozemku 8390/85, 2390) - navýšení kapacity
SO 06 Retenční nádrž (na pozemku 2391, 2390) - úprava
SO07a Přípojka jednotné kanalizace (na pozemku 8390/136)
SO 08 Přípojka NN (na pozemku 8390/136) - navýšení kapacity
SO11 Sadové a terénní úpravy (8390/136) - úprava

Nástavba

Nástavba obsahuje navýšení objektu do ulice Gajdošova. Objem je navýšen o jedno nadzemní podlaží na 6 nadzemních podlaží. Atika z původních 18,20 m je zvýšena na 19,90 m (limit dle NÚP je 22 m), Plocha nástavby 6,5 m x 16,5 m (parcela 2390).

Nástavba obsahuje navýšení do ulice Bubeníčkova. V ulici Bubeníčkova je objem navýšen o jedno podlaží na 6 nadzemních podlaží a jedno ustoupené. Z původních 21,15 m je atika snížena na 19.25 (limit dle NÚP je 22 m), plocha nástavby 6NP je 12,25m x 19,0m.

Objem ustoupeného podlaží je 10,35m x 19,0m x v.3,5 m. Výška atiky ustoupeného podlaží je 22,51 m (parcela 2390, 2391).

Ustoupené podlaží je umístěno na již povolenou i přistavovanou část objektu v ulici Bubeníčkova.

Přístavba

V na již povolený objem do ulice Bubeníčkova balkony o rozměrech 2x1 m (parcela 8390/136) a do vnitrobloku rohový balkon 2x16,8m na nárožním objemu (parcela 2390, 2391), dále doplněné balkony 1,5x3m s navýšeným a ustupujícím patrem (parcela 2390, 2391).

Na rozšiřovanou část fasády do ulice Bubeníčkova umístěn arkýř do 1m nad hranici a balkony o rozměrech 1x4 m (parcela 8390/136).

Původní budova je v nároží v nejvyšší částí z 30,65 m a obsahuje původních 9 nadzemních podlaží s výstupem na střechu z bytu. Půdorysná plocha 12,25m x 16,5m (parcela 2390,2391).

Přístavba obsahuje prodloužení objektu ve stejném tvaru a objemu v ulici Bubeníčkově včetně 1PP a 1NP. Rozměr přístavby je 18,4m x 24,75m. Přístavba je dlouhá 24,75 m. Objem obsahuje 1 podzemní, 6 nadzemních podlaží a jedno ustoupené. Výška atiky je 19.25 (limit dle NÚP je 22 m). Plocha přístavby 1PP-1NP je 18,4m x 24,75m. Plocha 2.NP-6.NP je 12,25m x 24,75m. Objem ustoupeného podlaží je 10,35m x 24,75m x v.3,5 m. Výška atiky ustoupeného podlaží je 22,51 m (parcela 2392/1, 2392/2, 8390/136). Nově je vedle bezbariérového vstupu z ulice Gajdošova umístěn vedlejší vstup do komercí z ulice Bubeníčkova včetně nového napojení na stávající chodník (parcela 8390/136). Další vstup do komerce a do rozšiřované části bytového domu je umístěn z ulice Bubeníčkova. Vstup navazuje na stávající chodník a výškový rozdíl je řešen schodištěm (bezbariérový vstup je řešen vstupem z ulice Gajdošova) (parcela 8390/136).

Stavební úpravy

Původní využití a kapacity objektu:

36 jednotek z toho 18 bytů (15x 1+KK, 2x do 100 m2, 1x nad 100 m2); 18 nebytových jednotek (15x 1 lůžko, 3x 2 lůžko)

Nová využití a kapacity objektu:

80 bytů (65x 1+KK, 13x 2+KK, 1x 3+KK, 1x 4+KK)

Komerce – 2 prodejny nepotravinářského zboží – plocha celkem 381,67 m2

Stavební úpravy zahrnují úpravu podzemních podlaží probíhající pod povolenou stavbou a přístavbou. Dále úpravu 1.NP. Nově je pouze jedno podlaží 1.PP s podzemním parkováním a tech. zázemím. Rozměr podlaží je 60,25m x 18,4m. Původní plocha 35,5m x 18,5m + přístavba 24,75m x 18,4m. (parcela již povolené stavby 2390, 2391 a přístavba 2392/1, 2392/2, 8390/136).

Kapacita, pozice a provedení povoleného vjezdu 20 aut se nemění, pouze nyní obsahuje 20 stání. Původně objekt obsahoval 18 stání. Podzemní garáže obsahují pouze jednu rampu a stání na jedné úrovni. Výjezdy a vjezdy přes rampu budou řízeny světelnou signalizací.

Původní pavlač je zrušena a nahrazena středovou chodbou, na fasádu jsou umístěny byty.

Objekt obsahuje 2 vstupy, které jsou propojeny chodbou.

V přízemí (povolené (18,4x35,5m i rozšiřované části 1.NP 18,4x 24,75m) je umístěna komerce I. a II. (prodejna nepotravinářského zboží) a tech. zázemí objektu.
Nově bude provedena přípojka jednotné kanalizace SO07a.
Budou navýšeny kapacity plynovodní přípojky SO04.
Budou navýšeny kapacity (počet jističů/ navýšení výkonu) přípojky NN SO08.
Původní +0,000 = 206,970 m.n.m. byla vyznačena 1,45 m pod úrovní chodníku v ulici Gajdošova z důvodu rozdílných výšek podlaží. Nová je vyznačena v úrovni chodníku v ulici Gajdošova +0,000 = 208,42 m.n.m.
Bude provedeno vyjmutí ze zemědělského půdního fondu z pozemků 2392/1 a 2392/2.
Nově je řešeno napojení na stávající chodník pro přístup do komercí z nároží objektu a do vedlejšího vstupu v rámci SO 02.2 Komunikace a zpevněné plochy. Tento objekt je dělen na: SO02.2a-Komunikace místní (správa BKOM-parcela 8390/85) a SO02.2b-Komunikace účelové (správa stavebník, parcela 8390/136).

Celkové rozměry objektu v ZSPD:
Kapacita a využití:
80 bytů (65x 1+KK, 13x 2+KK, 1x 3+KK, 1x 4+KK)
Komerce – 2 prodejny nepotravinářského zboží – plocha celkem 381,67 m2
Zastavěné plocha: 60,25m x 18,4m

Rozměry stavby po změně:

- podzemní podlaží 1PP a 1NP 60,25m x 18,4 m
- nárožní dominantu 1PP-9.NP 12,25m x 16,5 m, výška atiky 30,65m
- objem v ulici Gajdošova 6,15m x 16,5m, 6. podlaží, výška atiky 19,9m
- objem v ulici Bubeníčkova 1PP-1NP 18,4m x 60,25m
- objem v ulici Bubeníčkova 2NP 12,25m x 43,75m (19m původní + 24,75m přístavba), výška atiky 19,25m
- objem ustoupeného podlaží v ulici Bubeníčkova 10,35m x 43,75m (19m původní +24,75m přístavba), výška podlaží je do 3,5m, výška atiky 22,51m
- balkony 1x2m na severozápadní straně na arkýři
- balkony 1x4m na severozápadní straně přístavby
- balkony na nárožní dominantě 2x16,5m rohový balkon
- balkony 1,5x3m do vnitrobloku na jihovýchodní straně

TEA - technicko-ekonomické atributy stavby po změně
a) obestavěný prostor: stávající stav: 26 141 m3
b) zastavěná plocha: 1107,51 m2
c) podlahová plocha: HPP dle účelu užívání - byty = 4578,67 m2; komerce = 381,67 m2
d) počet podzemních podlaží: 1
e) počet nadzemních podlaží: nároží 9, ulice Gajdošova 5, ulice Bubeníčkova 5 + 1 ustoupené
f) způsob využití: bytový dům
g) druh konstrukce: skelet v kombinaci se zděným systémem se zateplením
h) způsob vytápění: plyn
i) přípojka vodovodu

j) přípojka kanalizační sítě
k) přípojka plynu
l) výtah: 2x výtah

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"), podle ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona

vyrozumívá o zahájení řízení.

Námitky účastníků řízení musí být v souladu s ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona uplatněny **do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění.** K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Podle § 190 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení svých procesních práv, další námitky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad nepřihlíží k námitkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

Stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu stanovuje lhůtu **5 dnů** ode dne následujícího po dni uplynutí lhůty k uplatnění námitek. V této lhůtě se mohou účastníci řízení vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po této lhůtě vydá stavební úřad rozhodnutí ve věci.

Účastník řízení si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán za poplatek pořídil kopie spisu nebo jeho části. Dotčené orgány, příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, mají ve smyslu ust. § 136 odst. 4 správního řádu v souvislosti s probíhajícím řízením právo nahlížet do spisu. Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení v úřední dny: pondělí, středa (8–17 hodin) na Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu, Orlí 655/30, 601 67 Brno, nejlépe po předchozím telefonickém nebo e-mailovém objednání.

Upozornění pro stavebníka
Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že před vydáním povolení je nutno uhradit správní poplatek v celkové výši 4 000 Kč, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18 bod 4 písm. c) poznámka sleva dl e§ 9

Poplatek lze uhradit na pokladně stavebního úřadu nebo bankovním převodem na účet Magistrátu města Brna:
č. ú. 111158222/0800
VS: 4413614060
SS: 050764826
KS: 0379
Do zprávy pro příjemce uveďte prosím: **BYTOVÝ DŮM GBC**

Otisk razítka

PhDr. Igor Frait
vedoucí Referátu IV - 1
Odbor stavebního řádu

Dále:

- **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

účastníci (dodejky)
Stavebník, hlavní projektant

1. Atelier WALTER s.r.o., IDDS: y2vczz6
sídlo: Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12
zastoupení pro: BZC invest s.r.o., Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

2. Magistrát města Brna, Úřední deska, Orlí 30, 602 00 Brno
vyvěšeno pro: *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:*
parc. č. 2393/1, 2394, 2395, 2396, 2397/1, 2398, 2399, 2400, 2401/4, 2406/3, 2406/15, 2406/23, 2406/25, 2406/28, 2407/5, 2409, 5528/1, 5528/7, 5528/9, 8390/7, 8390/85, 8390/90, 8390/91, 8390/92, 8390/95, 8390/96, 8390/97, 8390/98, 8390/137, 8407/1, 8407/3, 8407/4, 8408 v katastrálním území Židenice
vyvěšeno pro: *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:*
Brno, Židenice č.p. 4454, č.p. 1979, č.p. 2594, č.p. 1544, č.p. 1300, č.p. 2173 a č.p. 4489

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

3. Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc - starosta, IDDS: rnpbwhi
sídlo: Gajdošova č.p. 4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

4. Jiří Karmazin, IDDS: uqw29sp
trvalý pobyt: Azurová č.p. 2148/16, Řečkovice, 621 00 Brno 21

5. Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3
sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

DOTČENÉ ORGÁNY

6. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv
sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

7. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

8. Magistrát města Brna, Odbor územního plánování, Odd. koordinace stanovisek a vyjádření MMB, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

9. Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

10. Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

11. ÚMČ Brno-Židenice, Úsek tajemníka, referát organizační, IDDS: rnpbwhi
sídlo: Gajdošova 7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

SPIS