

SP. ZN.: OSR/MMB/0625805/2025/Kom
Č. J.: MMB/0270548/2026

VYŘIZUJE: Ing. Adriána Komarovská
TEL./E-MAIL: +420 542176417/komarovska.adriana@brno.cz

Brno 1.6.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

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. § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), ust. § 40 odst. 4 a 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "silniční 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 17.12.2025 stavebníka, kterým je AMISTA investiční společnost, a. s., Sokolská 700/113a, 186 00 Praha, IČ 274 37 558, obhospodařující majetek v podílovém fondu IMOS development otevřený podílový fond, IČ 751 60 013, zastoupené na základě plné moci panem Ing. Pavlem Tejkalem, narozeným dne 11. 3. 1984, Sloupečnick 2193/36, 678 01 Blansko a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

AMISTA investiční společnost, a. s., Sokolská 700/113a, 186 00 Praha, IČ 274 37 558,
obhospodařující majetek v podíl. fondu IMOS development otevřený podílový fond, IČ 751 60 013,
zastoupené panem Ing. Pavlem Tejkalem, narozeným dne 11. 3. 1984, Sloupečnick 2193/36,
678 01 Blansko,

pro záměr s názvem:

„Bytový dům Havlenova“,

na pozemcích par.č. 567/1, 581/1, 584, 598, 599/1 a 599/2, k.ú. Štýřice, obec Brno,

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona ust. § 55a
vodního zákona § 16 zákona o pozemních komunikacích

povolení.

Stavebním úřadem byl ve věci stavby vydán souhlas s odstraněním stavby ze dne 20.5.2021 č.j. MCBS/2020059309/HOFM. Ke stavbě bylo dále vydáno územní rozhodnutí č. 462 ze dne 14.1.2025 č.j. MMB/1043184/2024, které nabylo právní moci dne 18.2.2025. V řešeném území se nachází vzrostlá zeleň, kterou tvoří keře a okrasné stromy. Povolení kácení s náhradní výsadbou je součástí výše vydaného pravomocného územního rozhodnutí. Dále bylo ke stavbě vydáno rozhodnutí o vydání povolení připojení sjezdu č.j. MCSB/2024/0159032/LICS dne 2.10.2024, které nabylo právní moci dne 19.10.2024.

Členění stavby na stavební objekty:

- SO 01 Novostavba bytového domu Havlenova
- SO 02 Domovní přípojka vody a vodoměrná šachta
- SO 03 Domovní přípojka jednotné kanalizace
- SO 04 Horkovodní přípojka a předávací stanice
- SO 05 Rozšíření distribuční sítě a domovní přípojka NN
- SO 06 Domovní přípojka elektronických komunikací
- SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ – obsahuje 2 podobjektu:
 - SO 07.1 – řeší plochy ve správě BKOM – předmětem řízení je část podobjektu
 - SO 07.2 – řeší plochy ve správě investora
- SO 08 Retenční nádrž
- SO 10 Sadové úpravy

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení

Novostavba bytového domu s byty, ubytovacími jednotkami a ateliéry v 1.- 8.NP, v zastavěné části na nároží ulic Havlenova a Gallašova, na pozemcích par. č. 567/1, 581/1, 584, 598, 599/1 a 599/2, k.ú. Štýřice, obec Brno. Hmota objektu je ve tvaru „L“, s delší stranou, která je rovnoběžná s ulicí Havlenovou, o délce 78,94 m a kratší stranou, která je rovnoběžná s ulicí Gallašovou, o délce 43,88 m. Součástí záměru jsou zpevněné plochy a dopravní napojení objektu. Počet bytů bude 93, počet ubytovacích jednotek bude 49, z toho 3 bezbariérové a počet ateliérů bude 24. Součástí záměru jsou zpevněné plochy a dopravní napojení objektu. Kolem novostavby bytového domu a pozemků investora bude na severní a východní hranici vybudován nový plot.

Obestavěný prostor nadzemní části	35 944 m ³
Obestavěný prostor podzemní části	20 518 m ³
Zastavěná plocha	1 825 m ²
Celková plocha bytů	4 515,5 m ²
Celková plocha ubytovacích jednotek	1 937,2 m ²
Celková plocha ateliérů	1 048,3 m ²
Kategorie bytů	1 + kk 23 bytů
	2 + kk 54 bytů
	3 + kk 16 bytů
ČPP všech jednotek	7 559,6 m ²

SO 01 – Novostavba bytového domu Havlenova

Dům má dvě komunikační jádra se společnou vnitřní chodbou. Každé z komunikačních jader má dva osobní výtahy, jeden větší s rozměrem kabiny 1200/2100 mm a druhý menší s rozměrem kabiny 1100/1400 mm. V 1.PP jsou umístěny garáže s navrženým počtem 176 stání (z toho 7 invalidní), 2 stání před objektem Gallašova a technické místnosti, mimo standardní parkovací plochy zde budou zakladače. Pro všechna parkovací stání v garážích objektu bude vybudována infrastruktura (rozvody a kabelovody) pro nabíjení elektromobilů. Vjezd a výjezd do garáží je situován z ulice Gallašovy. Počet bytů bude 93, počet ubytovacích jednotek bude 49, z toho 3 bezbariérové a počet ateliérů bude 24. Vlastní založení bytové části objektu bude na vrtaných pilotách. Stavba bude založena hlubinně na pilotách o průměru 750 – 1500mm. Po obvodu stavební jámy je navrženo dočasné kotvené záporové pažení, podél ulice Havlenova nekotvené. V úrovni podlahy 1.PP bude navržena základová deska jako "bílá vana". Základová deska bude v místě pilot zesílená náběhy. Nosná konstrukce objektu bude řešena jako betonový monolitický skelet v nižších patrech, ve vyšších patrech (4–5 pater pod střechou) se předpokládá zdivo z keramických tvárníc. Objekt je ztužen pomocí železobetonových stěn a komunikačních jader. Garáže jsou řešeny jako sloupový systém. Objekt je navržen v příčném stěnovém systému jako zděný (v nižších patrech žb monolitický) s železobetonovými stropními deskami. Objekt je

ztužen pomocí železobetonových schodišťových jader a výtahových šachet. Vzhledem k délce jsou navrženy dilatace jednotlivých objektů i jednopodlažní garáže. Garážová stropní deska nad 1.NP je přitížena zelení (pochozí zahrada), je navržena v tl. 360mm. Balkónové desky budou připojeny pomocí systémových prvků pro přerušeni tepelného mostu. Všechny příčky jsou navrženy ze sádrokartonových konstrukcí z ocelových tenkostěnných profilů. Střecha objektu bude plochá jednoplášťová – zelená extenzivní, fóliová. V 1.NP jsou navrženy vstupy do objektu k jednotlivých komunikačním jádrům. U každého vstupu do objektu je umístěna společná místnost kočárkárny. Oba vstupy jsou umístěny z východní strany z ulice Havlenova. V 1.-8. NP jsou bytové plochy se skladbou bytů 1+kk, 2+kk a 3+kk. Každý z bytů má vlastní balkon (terasu). V 1.-3. NP jsou situovány ubytovací jednotky. Každá ubytovací jednotka má vlastní balkon (terasu). V 3.-5. NP jsou umístěny ateliéry. Každý ateliér má vlastní balkon (terasu). Garážové plochy jsou umístěny v 1.PP. V 1.PP jsou technické místnosti: výměník a zásobník TUV, náhradní zdroj – UPS, rozvodna NN, akumulční nádrž dešťových vod a místnost pro slaboproudé rozvaděče. V 1.PP jsou umístěny sklepní kóje a úklidová místnost. V 1.PP se mimo standardní parkovací plochy parkuje na zakladačích.

Objekt bude napojen na vodovod, NN, horkovod, kanalizaci a el.komunikace. Komplex bude vytápěn výměňkovou stanicí, horká voda/teplá voda, která bude zajišťovat dodávku topné vody pro vytápění jednotlivých bytových domů, a ohřev teplé vody v objektu. Větrání bude zajištěno nuceně podtlakově a přirozeně okny. Dešťové vody z objektu budou zadrženy v retenční nádrži o objemu 60 m³, umístěné mimo objekt se zaústěním do kanalizace a ze střech do akumulční nádrže s objemem 10 m³, s využitím pro zálivku vně objektu.

Součástí objektu je i umístění fotovoltaické elektrárny na střeše novostavby. Elektrárna bude tvořena celkem 168 ks monokrystalických fotovoltaických panelů, o výkonu 500 Wp. Systém bude rozdělen na 3 samostatně funkční a prostorově oddělené části. Celkový instalovaný výkon fotovoltaického systému v součtu činí 84,00 kWp. Na části střechy nad 5.NP – v úrovni 6. nadzemního podlaží - bude instalováno celkem 38 FV panelů. Na části střechy nad 6.NP – v úrovni 7. nadzemního podlaží - bude instalováno celkem 82 FV panelů. Na části střechy nad 8.NP – nejvyšší úroveň střech - bude instalováno celkem 48 FV panelů.

SO 02 - Domovní přípojka vody a vodoměrná šachta

Objekt SO 01 bude napojen na novou vodovodní přípojku ve stávající trase původní přípojky. Přípojka bude ukončena ve vodoměrné šachtě, z této šachty bude veden areálový rozvody vody, který bude napojen na bytový dům.

SO 03 – Domovní přípojka jednotné kanalizace

Objekt SO 01 bude napojen na novo přípojku jednotné kanalizace ve stávající trase původní kanalizační přípojky. Přípojka bude napojena do jednotné kanalizační stoky a bude ukončena ve spojené revizní šachtě. Vnitřní splašková kanalizace bude napojen přes revizní šachtu potrubím do spojně revizní šachty přípojky kanalizace. Dešťové vody ze střech budou jímány v akumulční nádrži a v 1.PP objektu a přepad bude odveden do retenční nádrže. Kanalizace je navržena z plastů.

SO 04 – Horkovodní přípojka a předávací stanice

Objekt SO01 bude napojen na novou horkovodní přípojku ve stávající trase původní horkovodní přípojky k původnímu bouranému objektu. Nová horkovodní přípojka bude napojena na páteřní rozvod na soustavu zásobování tepelnou energií (SZTE), který vede v pozemku par. č. 581/1. Horkovodní přípojka bude ukončena ve výměňkové stanici, která je umístěná v objektu bytového domu – SO 01 v 1.PP na par. č.599/1. PS pro ÚT a ohřev TV bude umístěna v samostatných místnostech v 1.PP objektu v místnosti 0.18. V rámci PS bude osazena předávací stanice s paralelně řazenými deskovými výměňky pro přípravu topné vody a TV.

SO05 – Rozšíření distribuční sítě a domovní přípojka NN

Rozhraním vlastnictví bude přípojková skříň na fasádě domu – poslední zařízení distribuční sítě NN v majetku a správě společnosti EG.D, a.s. Veškeré práce spojené s vybudováním kabelů přípojky NN – tj. rozšíření distribuční soustavy NN provede přímo EG.D, a.s. vlastními dodavateli a podle vlastní dokumentace. Distribuční rozvod je vyhrazené zařízení v majetku a správě spol. EG.D, a.s.. Objekt SO01 bude napojen na novou elektrickou přípojku. Přípojka bude napojena na distribuční transformovnu spol. EG.D, a.s.. Transformovna stojí hned vedle řešeného domu na parcele č. 582. Přípojka bude vycházet z transformovny přes pozemek par. č. 584 a dále rovnoběžně s fasádou novostavby na pozemku par. č. 598. Přimo z distribuční transformovny – z rozvodny NN transformovny – budou vyvedeny tři kabely NAYY-J 4x185mm² do přípojkové skříňe, umístěné na východní fasádě bytového domu.

SO 06 – Domovní přípojka elektronických komunikací

Objekt SO01 bude napojen na kabelovou síť Cetinu a.s. Napojení se předpokládá provést optické, odbočením ze stávající trasy, která je vedena v chodníku par.č. 581/1 po opačné straně ulice Havlenova. Připojení bude následně povolovat a realizovat firma na jejíž vedení se bude dům napojovat.

SO 07 - Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ

SO 07.1 – řeší plochy ve správě BKOM (řešeno v územním rozhodnutí)

SO 07.2 – řeší plochy ve správě investora (řešeno v územním rozhodnutí)

SO08 – Retenční nádrž

Dešťové vody z objektu SO01 budou zdrženy v retenční nádrži o objemu 60 m³. Nádrž bude z betonu. Nádrž bude situována vně objektu a bude ležet v pozemku par. č. 598, k. ú. Štýřice, obec Brno. Bude mít podélný obdélníkový tvar o maximálních půdorysných rozměrech 16,6 x 2,8 m. Bezpečnostní přepad bude zaústěn do kanalizace. Na vstupu do RN je osazena revizní šachta (DN 400) a na výstupu z retenční nádrže bude osazena šachta (DN 1000) s regulovaným odtokem a integrovaným bezpečnostním přepadem, s odtokem 4.21 l/s. Dno retenční nádrže je v hloubce 3 m od úrovně přilehlého terénu, který je ve výšce 210,4 m.n.m. Dno šachty s regulovaným odtokem je v hloubce 3,44 m od přilehlého terénu. Retenční nádrž bude mít dva nátoky, jeden z v severní strany bude mít DN 200 a druhý z jižní strany bude mít DN 150. Odtok z retenční nádrže do šachty s regulovaným odtokem bude mít DN 200.

SO 10 - Sadové úpravy

- součástí objektu je rovněž altán, zahradní domek a plot

Vegetační úpravy řeší koncept vegetace v okolí nového bytového domu na nároží v ulici Havlenova v Brně. Altán je umístěn v jihozápadní části vnitrobloku na terénu nad střechou garáží v 1PP. Altán je typový výrobek firmy Egoé life s.r.o. Jde o modulární systém s označením typové řady LEV2120 složený ze dvou modulů „kostek“. Konstrukce pergoly je z ocelových tenkostěnných jacklů 80x80 mm. Všechny ocelové prvky jsou zinkovány a opatřeny práškovou barvou Ocelová sestava bude doplněna o stěny z lamel z modřínového dřeva, lavičku z tropického dřeva v ocelové kci a pevnou střechu z polykarbonátu na lamelové konstrukci z modřínového dřeva. Zahradní domek je umístěn rovněž v jihozápadní části vnitrobloku na rostlém terénu. Konstrukce domku je z ocelových tenkostěnných jacklů 80x80 mm. Všechny ocelové prvky jsou zinkovány a opatřeny práškovou barvou Ocelová sestava bude doplněna o 3 stěny z lamel z modřínového dřeva, 1 stěnu s lamelovou půl-stěnou s čirým polykarbonátem a posuvné dveře, s pevnou střechu z polykarbonátu na lamelové konstrukci z modřínového dřeva a podlahou z betonových dlaždic 500x500 mm.

Součástí objektu bude: finální úprava terénu vnitrobloku, výsev bylinných porostů, výsadba dřevin, zřízení záhonů s výsadbou trvalek, výsadba cibulovin, pěšina ze štěrkového trávníku, substrát pro extenzivní střešní vegetaci, střešní extenzivní vegetace.

Součástí objektu není: altán, drobný zahradní objekt, přístupová dlážděná pěšina, dětské herní prvky v podobě opracovaných kmenů dřevin.

Navržené dispozice:

- 1.PP – garáž, úklidová místnost s výlevkou, technické místnosti, výměník a kotelna, sklepy
- 1.NP - 8x ubytovací jednotky 1A.1-1A.8 (orientace do ul. Havlenova), 2x ubytovací jednotky 1A.9 a 1A.10 (orientace do ul. Gallašova), 2x ubytovací jednotky 1B.2 a 1B.4 (orientace do ul. Havlenova), ubytovací jednotka 1B.5 (orientace – na rohu ul. Gallašova a Havlenova), ubytovací jednotka 1B.7 (orientace do vnitrobloku), ubytovací jednotka 1B.12 (orientace do ul. Gallašova), ubytovací jednotka 1B.13 (orientace do vnitrobloku), ubytovací jednotka 1B.14 (orientace do ul. Gallašova), ubytovací jednotka 1C.1 (orientace do vnitrobloku), ubytovací jednotka 1C.3 (orientace do vnitrobloku), 2x byt 1A.11 a 1A.12 (orientace do vnitrobloku), byt 1B.6 (orientace do ul. Havlenova), 4x byt 1B.8, 1B.9, 1B.10, 1B.11 (orientace do vnitrobloku), byt 1C.2 (orientace do vnitrobloku), Kočárkárna, úklidová místnost s výlevkou
- 2.NP – 8x ubytovací jednotka 2A.1 – 2A.8 (orientace do ul. Havlenova), 2x ubytovací jednotky 2A.9 a 2A.10 (orientace do ul. Gallašova), 2x ubytovací jednotky 2B.1, 2B.2, 2B.3 a 2B.4 (orientace do ul. Havlenova), ubytovací jednotka 2B.5 (orientace – na rohu ul. Gallašova a Havlenova), ubytovací jednotka 2B.7 (orientace do vnitrobloku), ubytovací jednotka 2B.12 (orientace do ul. Gallašova), ubytovací jednotka 2B.13 (orientace do vnitrobloku), ubytovací jednotka 2B.14 (orientace do ul. Gallašova), ubytovací jednotka 2C.1 (orientace do vnitrobloku), ubytovací jednotka 2C.3 (orientace do vnitrobloku), 2x byt 2A.11 a 2A.12 (orientace do vnitrobloku), byt 2B.6 (orientace do ul. Havlenova), 4x byt 2B.8, 2B.9, 2B.10, 2B.11 (orientace do vnitrobloku), byt 2C.2 (orientace do vnitrobloku), úklidová místnost s výlevkou
- 3.NP - ubytovací jednotky 3A.2, 3A.4, 3A.6, 3A.8 (orientace do ul. Havlenova), ubytovací jednotky 3A.9, 3A.10 (orientace do ul. Gallašova), ubytovací jednotka 3B.1 (orientace do ul. Havlenova), ubytovací jednotka 3B.5 (orientace - na rohu ul. Gallašova a Havlenova), ubytovací jednotka 3B.7 (orientace do vnitrobloku), byt 3A.11, 3A.12 (orientace do vnitrobloku), byt 3A.1, 3A.3, 3A.5, 3A.7 (orientace do ul. Havlenova), byt 3B.2, 3B.3, 3B.4, 3B.6 (orientace do ul. Havlenova), byt 3B.8, 3B.9, 3B.10 a 3B.11 (orientace do vnitrobloku), byt 3C.2 (orientace do vnitrobloku), ateliér 3B.12, 3B.13, 3B.14, 3C.1, 3C.3, úklidová místnost s výlevkou
- 4.NP – byt 4A.2, 4A.4, 4A.6, 4A.8 (orientace do ul. Havlenova), byt 4A.11, 4A.12 (orientace do vnitrobloku), byt 4B.1, 4B.2, 4B.3, 4B.4, 4B.6 (orientace do ul. Havlenova), byt 4B.5 (orientace – na rohu ul. Gallašova a Havlenova), byt 4B.8, 4B.9, 4B.10, 4B.11 (orientace do vnitrobloku), byt 4C.2, 4C.3 (orientace do vnitrobloku), ateliéry 4A.1, 4A.3, 4A.5, 4A.7, 4A.9, 4A.10, 4B.7, 4B.12, 4B.13, 4B.14, 4C.1, úklidová místnost s výlevkou
- 5.NP – byty 5A.1, 5A.3, 5A.5, 5A.6, 5A.7 (orientace do ul. Havlenova), byt 5A.11 a 5A.12 (orientace do vnitrobloku), byt 5B.1, 5B.2, 5B.3, 5B.4, 5B.6 (orientace do ul. Havlenova), byt 5B.5 (orientace a na rohu ul. Gallašova a Havlenova), byt 5B.8, 5B.9, 5B.10, 5B.11 (orientace do vnitrobloku), byt 5C.1, 5C.2, 5C.3 (orientace do vnitrobloku), ateliéry 5A.2, 5A.4, 5A.9, 5A.10, 5B.7, 5B.12, 5B.13, 5B.14, úklidová místnost
- 6.NP – 6B.1, 6B.2, 6B.2, 6B.4, 6B.5, 6B.6 (orientace do ul. Havlenova), byt 6B.8, 6B.9, 6B.10, 6B.11 (orientace do vnitrobloku), byt 6C.1, 6C.2, 6C.3 (orientace do vnitrobloku), 6C.4 (orientace do ul. Gallašova)
7. NP – byt 7B.1, 7B.2 (orientace do ul. Havlenova), byt 7B.5 (orientace – na rohu ul. Gallašova a Havlenova), byt 7C.1 (orientace do vnitrobloku), 7C.4 (orientace- roh ul. Gallašova a vnitrobloku), VZT
- 8.NP – byt 8B.1, 8B.2 (orientace do ul. Havlenova), byt 8B.5 (orientace – na rohu ul. Gallašova a Havlenova), byt 8C.1 (orientace do vnitrobloku), 8C.4 (orientace- roh ul. Gallašova a vnitrobloku)

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

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako: par. č. 567/1 (ostatní plocha), parc. č. 581/1 (ostatní plocha), par. č. 584 (ostatní plocha), par. č. 598 (ostatní plocha), par. č. 599/1 (zastavěná plocha a

nádvoří), par. č. 599/2 (zastavěná plocha a nádvoří), par. č. 602/2 (pozemek bude dotčený instalací základových kotev) (ostatní plocha), všechny v katastrálním území Štýřice, obec Brno parc. č. 555, 556, 573/2, 574/1, 574/3, 575/2, 577, 582, 592/1, 593, 596/1, 597, 602/1, 607/1, 608/1, 609/6, 620/1 všechny v katastrálním území Štýřice.

Umístění stavby na pozemku

Umístění stavby bylo povoleno územním rozhodnutím č. 462 pod č.j. MMB/1043184/2024, ze dne 14.1.2025, které nabylo právní moci dne 18.2.2025.

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: par. čís. 567/1, 581/1, 584, 598, 599/1, 599/2, 602/2 (pozemek bude dotčený instalací základových kotev), k. ú. Štýřice, obec Brno; sousední pozemky: par. č. par. čís. 555, 556 (na pozemku je budova č. p. 53), 573/2, 574/1 (na pozemku je budova č. p. 52, 77, 78), 574/3, 575/2, 576 (na pozemku je budova č. p. 79, 80), 577 (součástí pozemku je budova č. p. 79, 80), 582 (na pozemku je budova bez č. p.), 592/1, 593 (na pozemku je budova č. p. 995), 596/1, 597 (na pozemku je budova č. p. 73), 602/1 (součástí pozemku je budova č. p. 546), 607/1, 608/1, 609/6 (součástí pozemku je budova č. p. 55), 620/1, k. ú. Štýřice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 12/2025, doc. Ing. arch. Tomáš Rusín, autorizovaný architekt, ČKA 00 305, ID PD: SR00X022B97F, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní 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 nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění nebo odstraňování stavby 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, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právníkem nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník/jednoduchý záznam o stavbě.
9. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění

stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.

10. 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.
11. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený 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.
12. 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.
13. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 - Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
14. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
15. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
16. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
17. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace, tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno. Přepravní trasa staveništní dopravy bude vedena po ulicích městského okruhu od ul. Vídeňská, Gallašova a zpět ul. Gallašova, Renneská třída, Grmelova, Vojtova, Vídeňská a bude vzhledem k částem vozovek ul. Gallašova a Grmelova realizovaných z betonové dlažby s max. celkovou tonáží 12t.
18. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:
 - Brněnských komunikací a.s. zn.: BKOM/32281/2025 ze dne 13.1.2026, zn.
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK18084/2025 ze dne 2.10.2025,
 - Povodí Moravy zn. PM-36347/2025/5203/He ze dne 22.9.2025,
 - Technické sítě Brno a.s., zn. TSB/09807/2025 ze dne 27.8.2025,
 - společnosti E.GD, s.r.o., zn.: B26123-27165564 ze dne 30.9.2025,
 - GasNet Služby, s.r.o., s.r.o., zn.: 5003401304 ze dne 12.9.2025,
 - České radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/407634/2025 ze dne 22.8.2025,
 - CETIN a.s., č.j. 235983/25, ze dne 29.8.2025,
 - Vodafone Czech Republic a.s., zn. 250822-1358861495 ze dne 26.8.2025.
 - Teplárny Brno, a.s., zn.: 14436/2025/TB ze dne 22.9.2025,
 - Veřejná zeleň města Brna, p.o., zn. S/190/1029/25 ze dne 27.8.2025.
19. Budou splněny podmínky správce Veřejné zeleně města Brna, p.o. ve vyjádření zn. S/190/1029/25 ze dne 27.8.2025:

Podmínky ochrany stromu musí být v souladu s normou Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích ČSN 83 9061 a Arboristickým standardem Ochrana dřevin při stavební činnosti SPPK A01 002:2017, zejména:

PROJEKTOVÁ FÁZE

 - Inventarizace a hodnocení stromu dle standardu Hodnocení stavu stromů SPPK A01 001:2018. Hodnocení je nezbytné před zahájením stavby za účelem možného porovnání stavu stromu před a

po realizaci stavby, ve fázi projekční pak z důvodu navržení vhodných ochranných opatření.

- Návrh ochranných opatření (viz níže) musí být specifikován před zahájením prací, musí být součástí projektové dokumentace, aby ji bylo možno zhotovitelem nacenit a také realizovat.
- Doplněná dokumentace obsahující inventarizaci a zásady ochrany stromu bude zaslána správci zeleně na vědomí.

REALIZAČNÍ FÁZE

Ochrana vegetační vrstvy půdy a kořenového prostoru stromu

- Vymezení chráněného kořenového prostoru před realizací stavební činnosti probíhá pevným oplocením s výškou alespoň 1,5 m. Oplocení zároveň slouží jako ochrana kmene.
- Pokud je v chráněném kořenovém prostoru nezbytný pohyb osob či zařízení nebo uskladnění inertního materiálu či výkopku, musí dojít k ochraně půdy proti zhutnění dle předpokládaného zatížení.
- Bez instalované ochrany proti zhutnění nesmí být v chráněném kořenovém prostoru stromů ukládán žádný materiál, výkopky, vybavení či zařízení, chráněný kořenový prostor nesmí být pojižděn mechanizací.

Ochrana kořenů

- Minimální vzdálenost otevřeného výkopu od paty kmene stromu je dána velikostí ostrůvku, současně je třeba dodržet následující podmínky ochrany.
- Výkopy v kořenovém prostoru budou prováděny šetrnou technologií (ručně, vzduchovým rýčem, tlakovou vodou).
- Kořeny do průměru 30 mm lze přerušit hladkým řezem, u kořenů do průměru 50 mm bude provedeno individuální posouzení odborným pracovníkem. Kořeny o průměru větším jak 50 mm budou zachovány.
- Stěny otevřeného výkopu je nutné chránit ve směru ke stromu odpovídajícím způsobem proti vysychání a účinkům mrazu. Nutná je minimalizace doby otevření výkopu. Ochrana může být provedena například zakrytím stěny pravidelně vlhčenou textilií světlé barvy.
- Ostrůvek bude po skončení prací upraven ohumusováním do původní úrovně kořenového krčku.

Ochrana kmene a koruny

- Jako ochrana může sloužit oplocení chráněného kořenového prostoru do výšky alespoň 1,5 m. Tuto variantu preferujeme, neboť je tím chráněn zároveň i kořenový prostor stromů.
- V případě nemožnosti instalace oplocení je třeba kmen obednit do výše koruny. Ochranné zařízení bude připevněno bez poškození stromu a vůči kmenu bude vypořádkováno. Nesmí být nasazeno bezprostředně na kořenové náběhy.
- Ochranné opatření musí být funkční po celou dobu činnosti související se stavbou.
- Koruna stromu bude chráněna před poškozením stavebními mechanismy.
- Stromy budou chráněny proti vlivům tepelných zdrojů – vzdálenost otevřeného ohně min. 20 m, ostatních zdrojů tepla min. 5m od okraje průměru korun dřevin.

Úprava stanoviště

- Během stavební činnosti v chráněném kořenovém prostoru stromů bude v případě potřeby prováděna zálivka stromů – provlhčen musí být celý prokořenitelný prostor. Zálivku je vhodné provádět s ohledem na aktuální klimatické podmínky opakovaně po celou dobu trvání stavebních prací. Zahájení zálivek a jejich opakování bude upřesněno odborným dozorem či správcem zeleně.

Stanovení odborného dozoru

- Před zahájením stavby investor zajistí dozor probíhajících prací odborným pracovníkem, jehož úkolem bude:
 - přítomnost při předávání staveniště
 - spolupráce s ostatními dozory a správcem zeleně
 - kontrola dodržování stanovených ochranných opatření

- řešení výjimečných situací a návrhy opatření
- kontrola dodržování oborových standardů a technických norem vztahujících se k předmětu stavby
- zápisy do stavebního deníku.
- Před zahájením realizace a v případech, kdy budou práce probíhat v kořenovém prostoru stromu, bude zástupce VZmB vyzván ke kontrole ochranných opatření a upřesnění pracovních postupů v kořenovém prostoru stromů.

Následná péče

- V případě, že to bude rozsah zásahů do zeleně vyžadovat, je nutno navrhnout následnou péči o stavbou ovlivněnou dřevinu (např. půdní injektáž, závlivka).

20. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 45359/2025/BM/HOK ze dne 21.1.2026:

- Před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku z reprezentativního plného provozu všech stacionárních zdrojů hluku (garážová vrata, výtahová šachta apod.) dokladující v nejexponovanějším chráněném vnitřním prostoru předmětné stavby zajištění dodržení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné vnitřní prostory staveb, pro dobu denní a noční. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.
- Před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku z reprezentativního plného provozu všech stacionárních zdrojů hluku (vzduchotechnika, klimatizace, apod.) dokladující v nejexponovanějším chráněném venkovním prostoru předmětné stavby a sousedních staveb zajištění dodržení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné venkovní prostory staveb, pro dobu denní a noční. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.
- Před uvedením stavby do užívání předloží stavebník doklad o tom, že v navržené stavbě (vodovodní přípojka) byly použity výrobky splňující požadavky § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění vyhlášky č. 352/2013 Sb.
- Před uvedením stavby do užívání bude proveden laboratorní rozbor pitné vody z navržené stavby, (vodovodní přípojka) a to v rozsahu kráceného rozboru, jak je stanoveno v příloze č. 5 vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů (dále také „vyhláška č. 252/2004 Sb.“). Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola bude zajištěna u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře a u držitele autorizace.

21. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č. j. MMB/0495076/2025/KJI ze dne 8.10.2025, který vydal JES:

- Orgán JES uděluje souhlas s kácením a následnou výsadbou, který již byl povolen v územním rozhodnutí uvedeném viz. Výše.
- OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB“).

22. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Odboru životního prostředí, ÚMČ Brno-střed, č.j. MCBS/2025/0192761/SEVD ze dne 6.10.2025:

- Odbor ŽP spravuje plochy zeleně ve vlastnictví Statutárního města Brna na pozemku p. č. 584 k. ú. Štýřice. Tento pozemek bude dotčen přípojkou NN ke stávající trafostanici. Na tomto pozemku Odbor ŽP požaduje:

- a. Trasu přípojky NN vést tak, aby nebyl zasažen kořenový prostor stávajícího stromu. Zejména nesmí být zasažena oblast staticky významného kořenového talíře, kde by zásah znamenal ohrožení stability stromu. Ochrana stávající zeleně na pozemku p. č. 584 k. ú. Štýřice a změny trasy vedení NN budou zapracovány do projektové dokumentace.
 - b. Zažádání o povolení zvláštního užívání veřejného prostranství s charakterem zeleně (min. měsíc před začátkem realizace stavby, tel. 542 526 166) a před zahájením stavby jejich protokolární předání. V rámci tohoto povolení budou stanoveny konkrétní podmínky zásahu do zeleně.
 - c. Po ukončení výkopu budou dotčené plochy uvedeny do původního stavu, včetně obnovy trávníku a jeho 1. pokosu, a předány zpět Odboru ŽP.
 - d. Nebude dotčena stávající vzrostlá zeleň a nebude prováděna stavební činnost v chráněném kořenovém prostoru.
- Během akce bude zajištěna ochrana stávajících dřevin na všech dotčených i sousedních pozemcích (nezávisle na vlastnictví) podle ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a dle SPPK A01 002:2017 Standard péče o přírodu a krajinu – Ochrana dřevin při stavební činnosti. V případě ohrožení dřevin (včetně jejich kořenového systému) bude kontaktován Odbor ŽP (tel. 542 526 154) a dále postupováno dle pokynů pracovníka Odboru ŽP.
 - Odbor ŽP upozorňuje, že při realizaci stavebního záměru nesmí dojít k poškození dřevin rostoucích na dotčených či sousedních pozemcích. Na dřeviny se vztahuje ochrana dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
23. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
24. 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 prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:
- kontrola správnosti vytyčení stavby;
 - kontrola v rámci přejímky základové spáry, kontrola úrovně hladiny spodní vody a opatření proti jejímu působení na spodní stavbu
 - kontrola provedení ležatých rozvodů, kontrola přípojek a napojení inženýrských sítí
 - kontrola v rámci provádění nosných konstrukcí
 - kontrola v rámci provádění kompletačních konstrukcí
 - kontrola provádění technických zařízení budov
 - kontrola vztahující se k požadavkům požární ochrany a civilní obrany, splnění požadavků ochrany zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, splnění požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
25. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
26. Stavebník je povinen provést zkušební provoz a je povinen oznámit stavebnímu úřadu jeho zahájení.
27. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

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.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je AMISTA investiční společnost, a. s., Sokolská 700/113a, 186 00 Praha, IČ 274 37 558, obhospodařující majetek v podílovém fondu IMOS

development otevřený podílový fond, IČ 751 60 013, zastoupené na základě plné moci panem Ing. Pavlem Tejkalem, narozeným dne 11. 3. 1984, Sloupečnick 2193/36, 678 01 Blansko.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 17.12.2025 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Bytový dům Havlenova“, na pozemcích parc.č. 567/1, 581/1, 584, 598, 599/1 a 599/2, k.ú. Štýřice, obec Brno. Stavebníkem je AMISTA investiční společnost, a. s., Sokolská 700/113a, 186 00 Praha, IČ 274 37 558, obhospodařující majetek v podíl. fondu IMOS development otevřený podílový fond, IČ 751 60 013, zastoupené na základě plné moci panem Ing. Pavlem Tejkalem, narozeným dne 11. 3. 1984, Sloupečnick 2193/36, 678 01 Blansko. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je novostavba bytového domu na ulici Havlenova. Jelikož žádost neobsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem, stavební úřad opatřením ze dne 9.2.2026 pod č. j. MMB/0078782/2026 vyzval žadatele k doplnění a usnesením ze dne 6.2.2026 č. j. MMB/0078863/2026 přerušil řízení, a zároveň určil přiměřenou lhůtu k doplnění. Stavební úřad opatřením ze dne 22.4.2026 č. j. MMB/0136187/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu. Ve vyrozumění 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 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, tj. AMISTA investiční společnost, a.s., jednající na účet obhospodařovaného podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, Sokolovská 113a, 186 00 Praha, v zastoupení Ing. Pavel Tejkal, Sloupečnick 90, 678 01 Blansko; 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-střed; 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. dtto a); písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj. Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno, zastupující statutární město Brno; Česká spořitelna, a. s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha; EG.D, a. s., Lidická 1873/36, 612 00 Brno; GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 401 17 Ústí nad Labem, zastoupený společností GasNet Služby, s. r. o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno; CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; LCS Business Centre, a. s., Vídeňská 546/55, 639 00 Brno; Brněnské komunikace a. s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno, zastupující statutární město Brno; Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, Husova 164/3, 601 67 Brno, zastupující statutární město Brno; Odbor životního prostředí, Měniňská 524/4, 601 92 Brno, zastupující statutární město Brno.

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 posoudil záměr novostavby bytového domu na nároží ulic Havlenova a Gallašova, k. ú. Štýřice, obec Brno, na pozemcích par. č. 567/1, 581/1, 584, 598, 599/1 a 599/2, rovněž z hlediska souladu s platným Opatřením obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna. Záměr se nachází v ploše přestavby SU. Pro předmětný záměr bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí podle předchozí územně plánovací dokumentace, přičemž navržená skladba využití objektu odpovídá převážně funkci bydlení. Již v době vydání územního rozhodnutí byl záměr posouzen jako přípustný ve funkční ploše všeobecného bydlení (BO), kde byl požadován podíl hrubé podlažní plochy bydlení větší než 60 %, což je v daném případě splněno. Plochy SU jsou dle platného Územního plánu města Brna určeny zejména pro smíšené obytné využití městského charakteru, tedy pro umístování staveb pro bydlení, občanské vybavení, administrativu, služby, obchod a další městotvorné funkce, a to včetně související dopravní a technické infrastruktury. V těchto plochách jsou přípustné zejména bytové domy a stavby kombinující bydlení s dalšími slučitelnými funkcemi. Stavební úřad konstatuje, že navržený způsob využití stavby je současně slučitelný i s regulací platného Územního plánu města Brna, kdy se jedná o integrovaný jev odpovídající charakteru smíšeného obytného využití v ploše SU. S ohledem na existenci pravomocného územního rozhodnutí a posouzení záměru v předchozím stupni řízení má stavební úřad za to, že záměr je z hlediska funkčního využití území přípustný i dle aktuálně platné územně plánovací dokumentace.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, zpracovaná 12/2025, doc. Ing. arch. Tomášem Rusínem, autorizovaný architekt, ČKA 00 305, ID PD: SR00X022B97F. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle 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.

Stavebním úřadem byl ve věci stavby vydán souhlas s odstraněním stavby 20.5.2021 č.j. MCBS/2020059309/HOFM. Ke stavbě bylo dále vydáno územní rozhodnutí č. 462 ze dne 14.1.2025 č.j. MMB/1043184/2024, které nabylo právní moci dne 18.2.2025. V řešeném území se nachází vzrostlá zeleň, kterou tvoří keře a okrasné stromy. Povolení kácení s náhradní výsadbou je součástí výše vydaného pravomocného územního rozhodnutí. Dále bylo ke stavbě vydáno rozhodnutí o vydání povolení připojení sjezdu č.j. MCSB/2024/0159032/LICS dne 2.10.2024 Odborem dopravy ÚMČ Brno-střed, které nabylo právní moci dne 19.10.2024.

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:

Odbor životního prostředí vydal jednotné environmentální stanovisko č. j. MMB/0495076/2025/KJI ze dne 8.10.2025; Odbor památkové péče MMB vydal závazné stanovisko fikcí pod č.j. MMB/0129888/2026/s dne 5.3.2026; Krajská hygienická stanice JmK vydala podmíněné souhlasné závazné stanovisko č.j. KHSJM 45359/2025/BM/HOK dne 21.1.2026; Odbor životního prostředí ÚMČ Brno-střed vydal vyjádření pod č.j. MCBS/2025/0192761/SEVD dne 6.10.2025; Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje

vydal koordinované souhlasné závazné stanovisko pod ev. č.: HSBM-7311-3/2025 dne 19.11.2025; PČR DI Brno-město, pracoviště DI vydala souhlas pod č.j. KRPB-181602-2/ČJ-2025-0602DI dne 11.9.2025; Sekce majetková Ministerstva obrany vydala závazné souhlasné stanovisko pod č.j. MO 816695/2025-1322 dne 12.9.2025, Odbor investiční MMB vydal stanovisko pod č.j. MMB/0432360/2025/02 dne 20.10.2025, ÚMČ Brno-střed, Odbor kanceláře starosty a vnějších vztahů Úřadu městské části vydal dne 15.9.2025 sdělení č.j. MCBS/2025/017715/ZRUL; Odbor dopravy MMB vydal vyjádření pod č.j. MMB/4323602025 dne 24.9.2025; Odbor dopravy ÚMČ Brno-střed vydal dne 14.1.2026 vyjádření pod č.j. MCBS/2026/0007932/SEKL.

Dále bylo k žádosti doloženo:

Smlouva o uzavření budoucích smluv č. O/21/046 Teplárny Brno, a.s. 02/2021, smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury č. 5622171921 04/2022 Statutární město Brno, dodatek č.1 5622171921/1, smlouva o připojení k distribuční soustavě č. 9002315503 s EG.D ze dne 23.9.2024 a č. 9002315505, smlouva o součinnosti a spolupráci s Gymnázium Brno, Vídeňská p.o. ze dne 19.10.2022. Majetkový odbor MMB vydal vyjádření pod č.j. MMB/0432360/2025 dne 24.10.2025, poradní sbor RMB pro bezbariérové Brno vydal vyjádření č.j. MA/2025/1292 dne 30.9.2025, Rada městské části Brno-střed vydala souhlas pod č.j. MCBS/2025/0205504 dne 23.10.2025, souhlas věřitele Česka spořitelna, a.s. ze dne 12.2.2026. Zpráva IG a HG průzkumu č.č. 18292, 5024/2018 ze dne 27.9.2018.

Objekt bude napojen novými přípojkami vody, kanalizace, NN, horkovodu a slaboproudu. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové dokumentace. Z hlediska napojení sítí je stavba v souladu s požadavky na technickou infrastrukturu. Z hlediska dopravní infrastruktury bude objekt napojen na stávající ulici Gallašova, bylo vydáno rozhodnutí povolení sjezdu a zároveň zrušení dvou stávajících sjezdů č. j. MCBS/2024/0159032/LICS dne 2.10.2024, které nabylo právní moci dne 19.10.2024. Žádost byla dále podložena vyjádřením správce komunikace Brněnských komunikací, a.s. zn: BKOM/15747/2024 ze dne 15.8.2024. Výpočet potřebných parkovacích míst byl proveden dle ČSN 736110 v části B.1 souhrnné technické zprávy B. Potřebná parkovací stání v počtu 121 stání jsou splněna navrženým řešením, tj. 176 stání.

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 **5 let** 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.

Stavební úřad posoudil žádost stavebníka o stanovení delší doby platnosti povolení záměru dle ust. § 198 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Stavebník uvedl, že v místě budoucí stavby se nachází stávající objekt ubytovny určený k odstranění, přičemž z důvodu trvajících nájemních vztahů není možné zajistit jeho vyklizení a odstranění v běžné dvouleté lhůtě. Stavební úřad shledal uvedené důvody jako odůvodněné, a proto stanovil platnost povolení záměru v délce 5 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

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. Ivana Hlávková
vedoucí obvodu I stavebního úřadu
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 doručenu patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) ve výši **10000 Kč**.

DORUČÍ SE

Stavebník

01. AMISTA investiční společnost, a.s., jednající na účet obhospodařovaného podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, Sokolovská 113a, 186 00 Praha,
kterého zastupuje: IMOS facility, Gajdošova 7, 615 00 Brno,
k rukám Ing. Pavel Tejkal, Sloupečnick 1979/90, 678 01 Blansko

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

02. Statutární město Brno, Kancelář primátora města Brna, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

03. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, 639 00 Brno
04. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 1a, 603 00 Brno
05. CETIN a.s., Českomoravská 19, 190 00 Praha
06. Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 62, 140 00 Praha
07. České Radiokomunikace a.s., Skokanská 1, 169 00 Praha
08. EG.D, a.s., Lidická 36, 602 00 Brno
09. EG.D, s.r.o., Lidická 36, 602 00 Brno
10. GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 1, 602 00 Brno
11. Gymnázium Brno, Vídeňská, příspěvková organizace, Vídeňská 47, 639 00 Brno
12. LCS Business Centre, a.s., Vídeňská 55, 639 00 Brno
13. Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
14. Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, Husova 3, 601 67 Brno
15. Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 11, 602 00 Brno
16. Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 5, 602 00 Brno
17. Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno
18. Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova 16a, 602 00 Brno
19. Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2, 155 00 Praha
20. Magistrát města Brna, Odbor zdraví, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno

Účastníci řízení podle ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona (osoby s vlastnickým a jiným věcným právem k sousedním pozemkům a stavbám, které mohou být dotčeny vlivem záměru) – doručí se veřejnou vyhláškou:

- pozemku par. č. 555, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 556 (na pozemku je budova č. p. 53), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 573/2, k. ú., Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 574/1 (na pozemku je budova č. p. 52, 77, 78), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 574/3, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 575/2, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 577 (součástí pozemku je budova č. p. 79, 80), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 582 (na pozemku je budova bez č. p.), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 592/1, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 593 (na pozemku je budova č. p. 995), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 596/1, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 597 (na pozemku je budova č. p. 73), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 602/1 (součástí pozemku je budova č. p. 546), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 607/1, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 608/1, k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 609/6 (součástí pozemku je budova č. p. 55), k. ú. Štýřice, obec Brno
- pozemku par. č. 620/1, k. ú. Štýřice, obec Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

21. Hasičský záchranný sbor JmK, Krajské ředitelství, Odbor prevence, Štefánikova 32, 602 00 Brno
22. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
23. Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, DI Brno-město, pracoviště dopravního inženýrství,

Kounicova 24, 602 00 Brno

24. Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 67, 601 67 Brno
25. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
26. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 67, 601 67 Brno
27. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
28. Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů, pracoviště, Svatoplukova 84, 662 10 Brno
29. Statutární město Brno, městská část Brno-střed, Odbor Kancelář starosty a vnějších vztahů, krizové řízení, Dominikánská 2, 601 69 Brno
30. Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor dopravy, Měnínská 4, 601 92 Brno
31. Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor životního prostředí, Měnínská 4, 601 92 Brno

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant

32. ATELIER RAW spol. s r.o., Lidická 48, 602 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

33. Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské nám. 196/1, 601 69 Brno
34. spis
35. oprávněná úřední osoba
36. statistika
37. RUIAN (CHYV)