

SP. ZN.: OSR/MMB/0074883/2026/Pes
Č. J.: MMB/0306719/2026

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

Brno 2.6.2026

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 18.1.2026 stavebníka, kterým je EVROPA investiční společnost a.s., IČO 17978653, U Zvonařky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady, kterého zastupuje na základě plné moci společnost DOMUS BAU s.r.o., IČO 02757435, Skorkovského 1816/149, 636 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

EVROPA investiční společnost a.s., IČO 17978653, U Zvonařky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady,

pro záměr s názvem:

„PŮDNÍ VESTAVBA FRYČAJOVA 64, BRNO - DVORNÍ ČÁST“

**změna stavby nástavbou a stavebními úpravami stávajícího bytového domu při ul. Fryčajova 64,
č.p. 56, umístěného na pozemku parc. č. 1455 v katastrálním území Obřany, 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 nástavbou a stavebními úpravami stávajícího bytového domu při ul. Fryčajova 64, č.p. 56, umístěného na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, obec Brno. Stávající bytový dům je třípodlažní objekt půdorysného tvaru písmene U zastřešený kombinací ploché sedlové a ploché střechy. V rámci změny stavby vzniknou v původně půdním prostoru dvě bytové jednotky.

Záměr respektuje původní architektonické řešení objektu, který směrem do dvorní části doplňuje nástavbou. Původní zastřešení dvorního křídla šikmou střechou s pálenou krytinou je nově nahrazeno plochou střechou s extenzivní zelení. Nová výška objektu je oproti původnímu hřebenu nižší o 550 mm. Nově budované okenní otvory jsou umístěny na osu stávajících ve 3.np a respektují jejich velikost. Nová střecha je navržena jako plochá s vrcholem ve výšce +14,615 m od úrovně 0,000 vztážené v podlaze 1.NP objektu, s mírným 2 % sklonem směrem k okapovým žlabům po jejím obvodu navržným v úrovni +14,500 m. Východní část při hranici s pozemky parc. č. 1482, 1484, 1486, k. ú. Obřany bude spádována směrem do dvora, severní část je z poloviny vypsádována jižně směrem do dvora a z poloviny severně

směrem do zahrady za domem. Po obvodu střechy z východní a jižní strany (při hranici s pozemky parc. č. 1486, 1484, 1482, 1459/1, 1459/2 1456, bude vybudována atika do výšky +15,000 m.

Stavebně technické řešení zahrnuje asanaci původní krovové konstrukce a odstranění stávající ploché střechy ve dvorní části. Je navržena nová nosná konstrukce střechy, která je tvořena dřevěnými stropnicemi a ocelovými nebo ocelobetonovými vaznicemi. Nové zdivo je navrženo z plynosilikátových tvárníc YTONG 300, dozdívký pak z CPP P15 na MC 5. Příčky jsou navrženy jako sádkartonové. Stropní konstrukce 3.np je zesílena spřaženou žb deskou, která je zatažena do obvodové, štítové a střední nosné zdi.

Provozně budou nově budované bytové jednotky přístupné ze stávajícího schodiště, které nevyžaduje žádné zásahy ani úpravy. Bytové jednotky budou napojeny na stávající rozvody kanalizace, pitné vody a plynu v domě. Pro připojení na elektrickou energii bude realizován nový přívod z hlavního domovního rozvaděče, stejné řešení je navrženo i pro připojení slaboproudých rozvodů. Každá bytová jednotka bude vytápěna vlastním plynovým kondenzačním kotlem.

Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu se změnou stavby nemění – objekt je připojen stávajícím způsobem na komunikaci v ul. Fryčajova a je napojen stávajícími přípojkami vody, jednotné kanalizace, plynu, elektro NN a slaboproudých rozvodů. Návrhem se nemění odvodňovaná plocha a nahrazením původní střešní krytiny za plochou střechu s extenzivní zelení bude sníženo množství odváděných dešťových vod, které budou svedeny stávajícím způsobem dvěma přípojkami do veřejné kanalizace.

Dvorní část 4.NP bytového domu bude po provedení změny stavby obsahovat 2 bytové jednotky:

- byt C: chodba, ložnice, pokoj, obývací pokoj + kk, koupelna + WC;
- byt D: chodba, koupelna + WC, obývací pokoj + kk, pokoj, ložnice.

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

- pozemek parc. č. 1455, k. ú. Obřany 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. č. 1455, k. ú. Obřany, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 81/9, 1453, 1454, 1456, 1459/1, 1459/2, 1482, 1483, 1486, 1488, k. ú. Obřany, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem, z 07/2025, kterou vypracovala společnost DOMUS BAU s.r.o., IČO 02757435, Skorkovského 1816/149, 636 00 Brno, hlavní projektant Ing. Petr Kunc, ČKAIT 1004623. 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 prohlídce 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 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.
 10. Stavebník je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
 11. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
 12. 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.
 13. 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.
 14. Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti 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.
 15. 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.
 16. Zařízení staveniště a skládka stavebního materiálu budou umístěny na pozemku stavebníka. 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.
 17. V rámci stavby nesmí dojít k poškození nebo znečištění komunikačních ploch.
 18. Vzniklé odpady nesmí být skladovány na veřejném prostranství a musí být zajištěn jejich plynulý odvoz.
 19. 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.

20. Dodržte podmínky vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 13.8.2025, zn.: BVK/14666/2025.

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. Dobu 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:

- EVROPA investiční společnost a.s., IČO 17978653, U Zvoňáky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 18.1.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „PŮDNÍ VESTAVBA FRYČAJOVA 64, BRNO – DVORNÍ ČÁST“ – změna stavby nástavbou a stavebními úpravami stávajícího bytového domu při ul. Fryčajova 64, č.p. 56, umístěného na pozemku parc. č. 1455 v katastrálním území Obřany, obec Brno. Stavebníkem je EVROPA investiční společnost a.s., IČO 17978653, U Zvoňáky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady, kterého zastupuje na základě plné moci společnost DOMUS BAU s.r.o., IČO 02757435, Skorkovského 1816/149, 636 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

Dne 1.4.2026 byla žádost doplněna.

Stavební úřad opatřením ze dne 7.4.2026, č. j.: MMB/0163178/2026, 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 přiměřenou lhůtu. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky. Stavební úřad 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 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 EVROPA investiční společnost a.s., IČO 17978653, U Zvoňáky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady; *písm. b)* obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostkou městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany; *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. 1455, k. ú. Obřany, obec Brno: Lenka Blažejová, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, Markéta Bočková, Čápkova 26/19, 602 00 Brno, Mgr. Martina Ilčíková, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, Josef Jegliík, Kounicova 944/1, 602 00 Brno, Bc. Petr Kadlčík, Korytná 398, 687 52 Korytná, Bc. Marek Kašpar, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, Mgr. Dušan Kos, Josefy Faimonové 2241/26, 628 00 Brno, Mgr. Emília Kosová, Sibiřská 1105/60, 621 00 Brno, Mgr. Kristína Kováčik Bartová, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, Mgr. Daniel Kováčik, Ph.D., Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, Martin Kozlovský, Josefy Faimonové 2223/6, 628 00 Brno, Kateřina Labudová, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, David Pavelka, Na zahrádkách 499, 783 14 Bohuňovice, PSN s.r.o., Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3-Žižkov, Renata

Smejkalová, Chudobova 2593/54, 615 00 Brno, Brigita Sochorová, Pastrnkova 562/57, 615 00 Brno, Ing. Jan Šilhan, Vlhká 165/9, 602 00 Brno, Silvia Trochanová, Stejskalova 881/25, 615 00 Brno, Mgr. Rostislav Valíček, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, DiS. Anna Valíčková, Fryčajova 56/64, 614 00 Brno, EVROPA investiční společnost a.s., U Zvonařky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady, Tran Đat Nguyen, Hálkova 329/3, 614 00 Brno, Thi Thanh Cao, Hálkova 329/3, 614 00 Brno, XXI s.r.o., Blanenská 118/17, 621 00 Brno; oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/43, 56/44 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56: EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., U Zvonařky 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady; oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/31, 56/25, 56/23, 56/8, 56/33, vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56: Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město; oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/7, 56/35, 56/4, 56/32 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč; oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/1, 56/22 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56: Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1-Nové Město; oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/6, 56/34 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle; *písm. d)* osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj. vlastníci pozemku parc. č. 81/9, 1453, 1454, 1456, 1459/1, 1459/2, 1482, 1483, 1486, 1488, k. ú. Obřany, obec Brno; *písm. e)* osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon – nejsou v daném případě dotčeny. Vlastníci vzdálenějších pozemků a staveb na nich nejsou s ohledem na rozsah záměru a charakter území dotčeni.

Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, stavební úřad v souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona identifikoval účastníky řízení podle § 182 písm. d) označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

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; doplněné 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 Z3.21 Obřany, Maloměřice, 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 nástavbu dokončené stavby, při které se procentuální zastoupení zeleně nemění. Z hlediska prostorového uspořádání objekt nedozná zásadních změn. Navržený stavební záměr nemá téměř 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.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace z 07/2025, kterou vypracovala společnost DOMUS BAU s.r.o., IČO 02757435, Skorkovského 1816/149, 636 00 Brno, hlavní projektant Ing. Petr Kunc, ČKAIT 1004623. 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 22.8.2025, č. j.: MMB/0406970/2025/SLUD,
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 24.6.2025, č. j.: HSBM- 3969-5/2025,
- sdělení Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 5.8.2025, č. j.: HSBM- 5240-2/2025,
- sdělení Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje ze dne 1.8.2025, č. j.: MMB/0365961/2025/Bud,
- závazné stanovisko Ministerstva obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 8.8.2025, č. j.: MO 721306/2025-1322,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 20.8.2025, č. j.: KHSJM 38046/2025/BM/HOK.

Dále bylo k žádosti doloženo:

- plná moc k zastupování,
- vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 13.8.2025, zn.: BVK/14666/2025,
- souhlas Společenství vlastníků jednotek domu Fryčajova 56/64, 614 00 Brno.

Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu se změnou stavby nemění – objekt je připojen stávajícím způsobem na komunikaci v ul. Fryčajova a je napojen stávajícími přípojkami vody, jednotné kanalizace, plynu, elektro NN a slaboproudých rozvodů. Návrhem se nemění odvodňovaná plocha a nahrazením původní střešní krytiny za plochou střechu s extenzivní zelení bude sníženo množství odváděných dešťových vod, které budou svedeny stávajícím způsobem dvěma přípojkami do veřejné kanalizace.

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:

- EVROPA investiční společnost a.s., IDDS: byrzzzq
sídlo: U Zvonařky č.p. 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Prostřednictvím zástupce na základě plné moci:

- DOMUS BAU s.r.o., IDDS: 8u4eu8
sídlo: Skorkovského č.p. 1816/149, Židenice, 636 00 Brno 36

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

- Statutární město Brno, městská část Brno - Maloměřice a Obřany, Starostka Ing. Ludmila Kutálková, IDDS: 3xjbvwx, sídlo: Selská č.p. 32/66, Brno-Maloměřice a Obřany, 614 00 Brno 14

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. 1455, k. ú. Obřany, obec Brno:

- Lenka Blažejová, Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- Markéta Bočková, Čápkova č.p. 26/19, Veveří, 602 00 Brno 2
- Mgr. Martina Ilčíková, Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- Josef Jeglič, Kounicova č.p. 944/1, Veveří, 602 00 Brno 2
- Bc. Petr Kadlčík, IDDS: njz59wn
trvalý pobyt: Korytná č.p. 398, 687 52 Korytná
- Bc. Marek Kašpar, IDDS: kq9b3b8
trvalý pobyt: Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- Mgr. Dušan Kos, Josefy Faimonové č.p. 2241/26, Líšeň, 628 00 Brno 28
- Mgr. Emília Kosová, Sibiřská č.p. 1105/60, Řečkovice, 621 00 Brno 21
- Mgr. Kristína Kováčik Bartová, Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- Mgr. Daniel Kováčik, Ph.D., IDDS: knzu7ix
trvalý pobyt: Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- Martin Kozlovský, IDDS: vx2m4q8
trvalý pobyt: Josefy Faimonové č.p. 2223/6, Líšeň, 628 00 Brno 28
- Kateřina Labudová, IDDS: bb2epdk
trvalý pobyt: Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14

- David Pavelka, Na zahrádkách č.p. 499, 783 14 Bohuňovice
- Renata Smejkalová, IDDS: n2s28mq
trvalý pobyt: Chudobova č.p. 2593/54, Židenice, 615 00 Brno 15
- Brigita Sochorová, IDDS: awrmmsg
trvalý pobyt: Pastrnkova č.p. 562/57, Zábrdovice, 615 00 Brno 15
- Ing. Jan Šilhan, IDDS: a3dudhw
trvalý pobyt: Vlhká č.p. 165/9, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
- Silvia Trochanová, IDDS: wspbiur
trvalý pobyt: Stejskalova č.p. 881/25, Židenice, 615 00 Brno 15
- Mgr. Rostislav Valíček, IDDS: 7jmf57
trvalý pobyt: Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- DiS. Anna Valíčková, Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14
- PSN s.r.o., IDDS: 7zvryya
sídlo: Seifertova č.p. 823/9, 130 00 Praha 3-Žižkov
- Tran Đat Nguyen, Hálkova č.p. 329/3, Husovice, 614 00 Brno 14
- Thi Thanh Cao, Hálkova č.p. 329/3, Husovice, 614 00 Brno 14
- XXI s.r.o., IDDS: y2k9q3r
sídlo: Blanenská č.p. 118/17, Jehnice, 621 00 Brno 21
- EVROPA investiční společnost a.s., IDDS: byrzzzq
sídlo: U Zvonařky č.p. 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Prostřednictvím zástupce na základě plné moci:

- DOMUS BAU s.r.o., IDDS: 8u4eu8
sídlo: Skorkovského č.p. 1816/149, Židenice, 636 00 Brno 36

Oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/43, 56/44 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56:

- EVROPA Investiční Fond SICAV a.s., IDDS: may3p2q
sídlo: U Zvonařky č.p. 358/10, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/8, 56/23, 56/25, 56/31, 56/33 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56:

- Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w
sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město

Oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/4, 56/7, 56/32, 56/35 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56:

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

Oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/1, 56/22 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56:

- Fio banka, a.s., IDDS: 8aad5b9
sídlo: Na Florenci č.p. 2139/2, 110 00 Praha 1-Nové Město

Oprávněný ze zástavního práva k jednotce č. 56/6, 56/34 vymezené na pozemku parc. č. 1455, k. ú. Obřany, jehož součástí je stavba č.p. 56:

- Raiffeisen stavební spořitelna a.s., IDDS: f6qr5pb
sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (doručuje se veřejnou vyhláškou):

- pozemek parc. č. 81/9, 1453, 1454, 1456, 1459/2, 1459/1, 1482, 1483, 1486, 1488, k. ú. Obřany, obec Brno

VLASTNÍCI A SPRÁVCI DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (doručuje se veřejnou vyhláškou):

- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf
sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

DOTČENÉ ORGÁNY

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv
sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Veverří, 601 67 Brno 2
- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Veverří, 601 67 Brno 2
- 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

NA VĚDOMÍ

- Společenství vlastníků jednotek Fryčajova 56/64, Brno, IDDS: kv5tt5j
sídlo: Fryčajova č.p. 56/64, Obřany, 614 00 Brno 14

hlavní projektant

- ing. Petr Kunc, IDDS: sm7rusn
trvalý pobyt: Slevačská č.p. 1965/47, Židenice, 615 00 Brno 15

DÁLE OBDRŽÍ

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

SPIS