

SP. ZN.: OSR/MMB/0590047/2024/JK
Č. J.: MMB/0301367/2026

VYŘIZUJE: Ing. Kateřina Janouchová
TEL./E-MAIL: +420 542175338/janouchova.katerina@brno.cz

Brno 3.6.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA SPOLEČNÉ POVOLENÍ

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 „nový 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“), ve společném územním a stavebním řízení posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, žádost ze dne 31.5.2024 stavebníka, kterým je AMERFO o.p.s., IČO 28064038, Charvatská č.p. 1657/42, 612 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Josef Kala, IČO 05418488, Mlýnské nábřeží č.p. 153/5, 614 00 Brno, o vydání společného povolení na stavbu s názvem: „Nástavba a stavební úpravy BD Charvatská 1657/42 a přístavba výtahu“ na ul. Charvatská, č.p. 1657, parc. č. 2030 kat. ú. Královo Pole, obec Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

AMERFO o.p.s., IČO 28064038, Charvatská č.p. 1657/42, 612 00 Brno,
kterého zastupuje Ing. arch. Josef Kala, IČO 05418488, Mlýnské nábřeží č.p. 153/5, 614 00 Brno

pro stavbu s názvem:

**„Nástavba a stavební úpravy BD Charvatská 1657/42 a přístavba výtahu“
na ul. Charvatská, č.p. 1657, parc. č. 2030 kat. ú. Královo Pole, obec Brno**

vydává ve smyslu ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona v souladu s ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb.,
o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění
do 31.12.2023,

společné povolení.

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení

Změna dokončené stavby bytového domu Charvatská 42, spočívající ve stavebních úpravách, nástavbě a přístavbě. Změnou stavby se navýší kapacita domu o 4 bytové jednotky.

Umístění stavby na pozemku

Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 2030 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. ú. Královo Pole. Nástavba bude provedena na stávajícím půdorysu budovy, poslední ustoupené podlaží bude umístěno

ve vzdálenosti 1,51 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 2029 v kat. ú. Královo Pole; přístavba výtahu bude umístěna ve vzdálenosti 0,21 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. 2036 kat. ú. Královo Pole a ve vzdálenosti 6,065 m od hranice sousedního pozemku parc. č. 2034 v kat. ú. Královo Pole.

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysná velikost, výška a tvar a základní údaje o její kapacitě

Jde o stávající dům s 1 podzemním, 3 nadzemními podlažími a podkrovím pod šikmou střechou, obsahující 7 bytových a 2 ubytovací jednotky. Střešní konstrukce bude odstraněna, namísto podkroví bude vybudováno plné podlaží a dům bude nadstaven na 6 nadzemních podlaží, z toho poslední podlaží bude ustoupené. Dům bude krytý plochou střechou. Výška atiky nad 5.NP bude umístěna v úrovni +19,20 m (kde ±0,0 odpovídá 238,45 m n.m. a je v úrovni vstupu do domu z ulice Charvatská), výška atiky nad ustoupeným 6.NP dosáhne úrovně +21,97 m.

Nástavba bude uložena na obvodové stěny spodních podlaží. Obvodové stěny v prostoru schodiště budou vybourány a v tomto místě bude k domu přistavěn výtah. Přístavba výtahu na dvorní fasádě při hranici se sousedním domem Charvatská 44 bude mít rozměry 1,80 x 2,25 m, úroveň základů pod výtahovou šachtou dosáhne úrovně -2,44 m, přístup do výtahu bude ze všech mezipodest schodišť a v posledním podlaží z terasy bytové jednotky.

Okna do stávajícího světlíku budou zazděna a z tohoto světlíku bude vytvořena instalační šachta, komínové průduchy budou až na výjimky zaslepeny, koupelny v domě budou odvětrávány nuceně. Prostor schodiště bude odvětrán nuceně, schodiště bude prodlouženo na stávajícím půdorysu do 6.NP. Vstup do dvorní části pozemku bude z prostoru mezipodesty mezi 1.PP a 1.NP vedle výtahové šachty. Přílehlá nástupní plocha dvora bude upravena na úroveň +0,30 m. Na uliční i dvorní fasádě budou ve 4.NP a 5.NP vybudovány pololodžie umístěné v rámci půdorysu stávajícího domu. V úrovni 6.NP bude střešní terasa. Nově budované obvodové konstrukce budou zatepleny. Z důvodu zabránění přesahu požárně nebezpečného prostoru na sousední stavby budou části některých oken fixní.

Vnitřní instalace nové části domu budou napojeny na stávající rozvody. Každý nový byt bude mít samostatný elektroměr a plynoměr. Vytápění a ohřev TUV pro stávající jednotky zůstává beze změn (centrálním kotlem a zásobníkem TUV v 1.PP), vytápění a ohřev TUV pro nové jednotky bude plynovými kotli umístěnými v každé jednotce. Větrání nových obytných místností do ulice Charvatská bude nucené, jsou navržena lokální rekuperační zařízení. Bude provedena ochrana před bleskem.

V nové části domu bude umístěno 5 bytových jednotek (4 jednotky 1+KK a jedna jednotka 2+KK), bytová jednotka v původním podkroví zanikne. Celkem bude dům po změně stavby obsahovat 11 bytových a 2 ubytovací jednotky.

Zastavěná plocha stávající 121,2 m², zastavěná plocha po změně stavby 125,1 m²

Obestavěný prostor stávající 1 911,9 m³, obestavěný prostor po změně stavby 2 784,8 m³

Vymezení území dotčeného vlivy stavby

Pozemek parc. č. 2030 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Královo Pole, včetně stavby na něm, na kterém se stavba umísťuje a povoluje; sousední pozemky parc. č. 2029, 2031, 2032, 2033, 2034, 2036, 2037, 2039/1, 2039/2 a 2050 v kat. ú. Královo Pole včetně staveb na nich.

Veškeré podrobnosti stavby jsou obsaženy v dokumentaci pro společné povolení stavby, kterou ověřil autorizovaný architekt Ing. arch. Josef Kala, ČKA 05375; požárně bezpečnostní řešení zpracoval Ing. Martin Grešák, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 1004780; stavebně konstrukční řešení ověřil Ing. Václav Přikryl, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb ČKAIT 1005204; průkaz energetické náročnosti zpracoval Ing. Ondřej Kucián, MPO č.o. 1519.

Podmínky pro umístění a provedení stavby

1. Stavba bude umístěna a provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro společné řízení, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem (zhotovitel stavby).
3. Před zahájením stavebních prací oznamte stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
4. Před zahájením stavby stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby "STAVBA POVOLENA" a ponechá jej tam do dokončení stavby.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu se společným povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
6. Zhotovitel stavby je povinen vést na stavbě stavební deník.
7. 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.
8. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
9. Zhotovitel stavby je povinen použít jen výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník předložit nejpozději k závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
10. 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.
11. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
12. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán, kterým je Odbor dopravy MMB.
13. Po celou dobu provádění stavebních prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
14. 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 poškozování, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
15. 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.

16. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení, jejichž sítě nebo ochranná pásma budou stavbou dotčena, 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.
17. 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. ze dne 14.3.2024 čj. BKOM/03749/2024 a ze dne 12.8.2025 čj. BKOM/21646/2025, Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 23.1.2024 zn. BVK/01632/2024 a ze dne 4.9.2025 zn. BVK/16211/2025, EG.D, a.s. ze dne 11.1.2024 zn. B6941-27111316, GasNet Služby, s.r.o. ze dne 25.1.2024 zn. 5002952135, společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 12.8.2025 čj. E44045/25, Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 19.6.2024 zn. 240607-1342699689 a ze dne 25.8.2025 zn. 250812-0728857103.
18. Budou splněny podmínky dotčeného orgánu z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona, uvedené v koordinovaném závazném stanovisku OÚPR MMB čj. MMB/0011448/2024 ze dne 29.4.2024:
Bude doloženo kladné stanovisko vlastníka, příp. provozovatele vodovodní a kanalizační sítě pro veřejnou potřebu k navrženému záměru.
19. Budou splněny podmínky orgánu územního plánování uvedené ve stanovisku OÚPR MMB ze dne 4.6.2026 čj. MMB/0270686/2025:
Předmětný záměr bude umístěn v souladu s předloženou dokumentací nazvanou: „Nástavba a stavební úpravy BD Charvatská 1657/42 a přístavba výtahu, dotčený pozemek par. č. 2030, k. ú. Královo Pole, obec Brno“ zpracovanou firmou kala projekt, zodpovědným projektantem Ing. arch. Josefem Kalou, Mlýnské nábřeží 153/5, 614 00 Brno k datu 23.5.2024 - 19.03.2025, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.
20. Budou splněny podmínky Referátu ochrany ovzduší Odboru životního prostředí MMB ze dne 17.1.2024 čj. MMB/0029834/2024/KROR (DS) stanovené v rámci souhlasného závazného stanoviska k umístění a provedení stavby pro investora, kterým je AMERFO o.p.s., IČO: 28064038, se sídlem Odlehlá 10/19, 621 00 Brno, ve věci: „Nástavba a stavební úpravy BD Charvatská 1657/42 a přístavba výtahu, parc. č. 2030, 2039/1 v k. ú. Královo Pole" (verze dokumentace: leden/2024, zodpovědný projektant: Ing. arch. Josef Kala),
Typ zdrojů: 5 x plynový kondenzační kotel o jmenovitém tepelném výkonu do 25 kW,
Kategorie zdrojů: zdroje neuvedené v příloze č. 2. zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění,
Umístění zdrojů: parc. č. 2030, 2039/1, k. ú. Královo Pole, Brno,
1. Případné změny vytápění, spočívající v navýšení projektovaného jmenovitého tepelného výkonu nebo počtu spalovacích zdrojů tepla budou předloženy ke schválení na OŽP MMB.
 2. Před vydáním závazného stanoviska OŽP MMB k užívání stavby, z hlediska zákona o ochraně ovzduší, budou na OŽP MMB doloženy zprávy o revizi plynových zařízení a zprávy o revizi spalinových cest.
 3. S přihlédnutím k charakteru prováděných prací a povětrnostním podmínkám bude prováděno kropení vzniklých prašných ploch staveniště (zejména v době suchého a větrného počasí).

4. Bude prováděna pravidelná kontrola čistoty dotčených příjezdových komunikací na staveništi a v případě způsobeného znečištění bude bezodkladně prováděna jejich důkladná očista.
 5. Bude prováděna kontrola čistoty vozidel a stavebních strojů před výjezdem ze staveniště a v případě zjištěného znečištění bude provedeno jejich důkladné očištění.
 6. Stavební materiály jemných frakcí budou skladovány na takových místech a takovým způsobem, aby nedocházelo k jejich roznosu do okolního prostředí vlivem větru.
21. Budou splněny podmínky Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí Odboru životního prostředí MMB ze dne 11.3.2024 čj. MMB/0074368/2024/SLUD:

z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění:

K umístění a provedení stavby stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší (plynových kondenzačních kotlů) bylo vydáno dle § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, ve znění účinném do 31.12.2023, a to na základě a v souladu s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, souhlasné závazné stanovisko č.j. MMB/0029834/2024/KROR ze dne 17.01.2024, v jehož podmínky je nutné respektovat a které zůstává i nadále v platnosti.

z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

Při realizaci záměru nesmí dojít k porušení ochranných podmínek volně žijících ptáků, a také nesmí dojít k úhynu a zraňování dalších živočichů (jedná se zejména o ochranu rorýsů a netopýrů). Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), konkrétně v ustanoveních § 5 odst. 1 a 3 a § 5a odst. 1.

OŽP MMB doporučuje realizovat práce, pokud možno, mimo hnízdní období ptáků (hnízdní období probíhá cca od 01.04. do 31.08.). V případě netopýrů je situace komplikovanější, protože vytvářejí letní a zimní kolonie a jejich výskyt je v některých objektech možný i celoročně.

Před zahájením prací je nutné objekt prohlédnout a o prohlídce provést zápis do stavebního deníku. V případě nálezu živočichů (např. hnízdících ptáků nebo netopýrů) je nutné situaci konzultovat s odborným zoologem (např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel: 737 301 664, 603 901 754, e-mail: horakkrystof@seznam.cz, jmpcso@seznam.cz nebo České společnosti pro ochranu netopýrů (ČESON), tel: 774 548 855, 737 121 672, e-mail: netopyr@ceson.org, popř. s pracovníkem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Kotlářská 51, Brno, tel: 547 427 662 (647)). Pokyny odborného zoologa je třeba při dalším postupu respektovat, aby nedošlo k porušení zákona o ochraně přírody.

V případě, že v dané lokalitě bude výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (rorýsi, netopýři) prokázán, je nutné obrátit se na příslušný orgán ochrany přírody, tj. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, který rozhodne o případném udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů, v souladu s ustanovením § 56 zákona o ochraně přírody.

Při nedodržení podmínek stanovených orgánem ochrany přírody hrozí fyzické osobě za přestupek sankce ve výši až 100.000 Kč, právnické osobě nebo fyzické osobě při výkonu podnikatelské činnosti může být uložena pokuta až 2.000.000 Kč (dle § 87 a § 88 zákona o ochraně přírody).

OŽP MMB upozorňuje na skutečnost, že je nutné z důvodu ochrany ptáků využít taková opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do prosklených ploch. Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody v ustanovení § 5a odst. 1. Účinná opatření jsou uvedena ve Standardu SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály. Z důvodu ochrany volně žijících ptáků OŽP MMB doporučuje konzultovat záměr s odborným ornitologem, např. se zástupcem České společnosti

ornitologické (ČSO), tel.: 774 920 993, e-mail: janoska@birdlife.cz, jmpcso@seznam.cz, který navrhne vhodná opatření, aby bylo vyloučeno porušení § 5a zákona o ochraně přírody. Návrh opatření bude nejpozději před realizací záměru předložen OŽP MMB (Pozn.: Samostatně umístěné siluety dravců nelze považovat za účinné opatření).

Při realizaci stavby je nutné dodržet ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a ČSN 839031 Technologie vegetačních úprav v krajině - Trávníky a jejich zakládání.

O povolení ke vstupu a dočasnému užívání plochy zeleně zažádejte OŽP ÚMČ Brno-Královo Pole, který stanoví specifické podmínky a požadavky.

z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie dle zákona 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění:

OŽP MMB upozorňuje, že zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, byl zrušen předcházející zákon č. 185/2001 Sb., včetně všech jeho provádějících právních předpisů. K zákonu č. 541/2020 Sb., o odpadech, byla vydána vyhláška č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů, v platném znění a vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.

Předložená projektová dokumentace obsahuje kapitolu nakládání s odpady vzniklými v rámci realizace stavby (maximální produkovaná množství a druhy odpadů při výstavbě a jejich likvidace), dle příslušné přílohy vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

OŽP MMB dále upozorňuje na povinnost dodržování hierarchie způsobů nakládání s odpady dle § 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Stavební a demoliční odpady je třeba přednostně nabídnout k využití před odstraněním na skládku, Průběžná evidence odpadů včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění) musí být původcem odpadů vedena v rozsahu ustanovení § 94 zákona o odpadech.

Zeminy vytěžené během realizace této stavby mohou být využity k terénním úpravám a zásypům na této stavbě za předpokladu, že budou použity v přirozeném stavu a nebudou kontaminovány (§ 2 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech).

Průběžná evidence odpadů včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění) musí být původcem odpadů vedena v rozsahu ustanovení § 94 zákona o odpadech.

Podle § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, je stavebník povinen po provedení změny dokončené stavby zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že s odpady bylo naloženo v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství. Dokladem o využití nebo odstranění odpadů není čestné prohlášení.

V případě nesplnění povinnosti dle § 93a zákona o odpadech lze uložit pokutu fyzické osobě až do výše 100 000 Kč (§ 117 odst. 2 písm. j). U právnických osob nebo fyzicky podnikajících osob lze uložit pokutu až do výše 1 000 000 Kč (§ 121 odst. 4 písm. j).

22. Stavba, stavební práce budou dokončeny nejpozději do dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
23. Stavebník je povinen v souladu s ust. § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona ohlásit stavebnímu úřadu fázi výstavby dle plánu kontrolních prohlídek stavby, zejména v rámci provádění nosných konstrukcí a po dokončení stavby.
24. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek společného povolení požádá stavebník v o kolaudační rozhodnutí.
25. Společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na které se vztahuje toho rozhodnutí jsou:
AMERFO o.p.s., IČO 28064038, Charvatská č.p. 1657/42, 612 00 Brno,
STILUS PRESS spol. s r.o., IČO 27678768, Charvatská č.p. 1657/42, 612 00 Brno.

Odůvodnění

Stavebník, kterým je AMERFO o.p.s., IČO 28064038, Charvatská č.p. 1657/42, 612 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Josef Kala, IČO 05418488, Mlýnské nábřeží č.p. 153/5, 614 00 Brno, podal na stavební úřad ÚMČ města Brna, Brno-Královo Pole dne 31.5.2024 žádost o vydání společného povolení stavby s názvem: „Nástavba a stavební úpravy BD Charvatská 1657/42 a přístavba výtahu“ na ul. Charvatská, č.p. 1657, pozemek parc. č. 2030 kat. ú. Královo Pole, obec Brno, jejímž předmětem jsou stavební úpravy, nástavba a přístavba bytového domu v uliční řadové zástavbě. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení.

Dne 1.7.2024 nabyla účinnosti obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 25/2023, kterou se mění obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna. Touto změnou přešla veškerá agenda stavebních úřadů na území města Brna z úřadů městských částí na Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, který nyní vykonává přenesenou působnost obecního stavebního úřadu a kontrolu ve věcech stavebního řádu podle nového stavebního zákona, a to i ve věcech, které byly zahájeny před účinností tohoto zákona. Z tohoto důvodu v předmětném řízení zahájeném dne 31.5.2024 u stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno-Královo Pole dále pokračoval Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna.

Dle ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Za den nabytí účinnosti se dle ust. § 334a odst. 3 věty druhé nového stavebního zákona považuje 1. červenec 2024.

Dne 2.9.2024 stavebník doplnil žádost o části projektové dokumentace.

V souvislosti s novým územním plánem pro město Brno, který nabyl účinnosti dne 31.1.2025 bylo řízení stavebním úřadem přerušeno usnesením č.j. MMB/0095856/2025 ze dne 24.2.2025 do doby vydání navazujícího závazného stanoviska posuzujícího soulad předmětné stavby s novým územním plánem. Toto stanovisko vydal Odbor územního plánování a rozvoje MMB dne 4.6.2025 pod č.j. MMB/0270686/2025.

Stavebník dne 8.7.2025 doplnil své podání o upravenou část projektové dokumentace.

Jelikož předložená žádost spolu s přílohami neobsahovala požadované náležitosti podle § 94I stavebního zákona a dokumentace trpěla vadami, stavební úřad v souladu s ust. § 94I odst. 6 stavebního zákona vyzval stavebníka opatřením č.j. MMB/0380355/2025 ze dne 7.8.2025, aby odstranil nedostatky podané žádosti a současně určil lhůtu k doplnění žádosti do 31.10.2025 a řízení přerušil usnesením č.j. MMB/0382704/2025 ze dne 7.8.2025.

Dne 21.10.2025 obdržel stavební úřad žádost stavebníka o prodloužení lhůty k odstranění nedostatků podané žádosti, a to o 90 dnů. Stavebník zdůvodnil požadavek o prodloužení lhůty čekáním na navazující stanovisko vlastníka technické infrastruktury.

Dne 29.10.2025 stavebník doložil stavebnímu úřadu část chybějících dokladů dle výzvy ze dne 7.8.2025, a současně požádal o prodloužení lhůty k doplnění. Stavební úřad této žádosti vyhověl a usnesením ze dne 25.11.2026 č.j. MMB/0578197/2025 prodloužil lhůtu k odstranění nedostatků podané žádosti do dne 25.2.2026.

Stavebník doplnil žádost podáními ze dne 25.2.2026, 9.3.2026 a 1.4.2026.

Po doplnění podkladů pro posouzení záměru stavební úřad oznámil v souladu s ust. § 94m stavebního zákona opatřením čj. MMB/0167175/2026 ze dne 2.4.2026 zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. Stavební úřad podle ust. § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ústního jednání a ohledání na místě, protože mu byly z úřední činnosti dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek pro jeho provádění, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení oznámení mohou dotčené orgány uplatnit svá závazná stanoviska a účastníci řízení uplatnit své námítky, popřípadě důkazy. V uvedeném oznámení současně stavební úřad ve smyslu ust. § 94n stavebního zákona účastníky poučil o podmínkách pro uplatňování námitek. V souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu se účastníci řízení mohli vyjádřit k podkladům rozhodnutí, a to do 5 dnů od uplynutí lhůty k uplatnění závazných stanovisek a námitek.

Dne 17.4.2026 obdržel stavební úřad námítky účastníka řízení – obce. V souvislosti s uplatněnými námítkami obdržel stavební úřad dne 25.5.2026 vyjádření stavebníka ze kterého vyplynulo, že vzhledem k povaze námitek nemá zájem o ústní jednání, které by stavební úřad svolal za účelem pokusu o dosažení dohody o námítkách. Vypořádání námitek je uvedeno dále v textu.

K posouzení záměru bylo předloženo:

- plná moc k zastupování v řízení
- dokumentace pro společné povolení
- souhlas spoluvlastníka parc. č. 2030 v kat. ú. Královo Pole STILUS PRESS spol. s r.o.
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jmk ze dne 21.2.2024 čj. HSBM-918-3/2024 (souhlasné na úseku požární ochrany, souhlasné na úseku ochrany obyvatelstva)
- souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jmk ze dne 23.1.2024 čj. KHSJM 00940/2024/BM/HOK
- souhlasné závazné stanovisko Odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Sekce majetkové MO ze dne 22.1.2024 (souhlasné, nedojde ke kolizi)
- přípustné koordinované závazné stanovisko s podmínkami OÚPR MMB ze dne 29.4.2024 čj. MMB/0011448/2024 (stavba je přípustná z hlediska památkové péče, objekt není vodním dílem, z hlediska zájmů podle vodního zákona je stavba za splnění podmínky přípustná, nejsou dotčeny zájmy podle lesního zákona, dotčené pozemky nejsou součástí ZPF, stavba je z hlediska ochrany ZPF možná, souhlasné stanovisko k územnímu plánu)
- navazující závazné stanovisko orgánu územního plánování OÚPR MMB ze dne 4.6.2026 čj. MMB/0270686/2025 (záměr je přípustný, s podmínkou)
- závazné stanovisko OÚPR MMB ze dne 12.3.2024 čj. MMB/0080093/2024/CE (stanovisko k záměru, v rámci kterého by byla vybudována parkovací stání na pozemku parc. č. 2039/1 v kat. ú. Královo Pole - nesouhlasné)
- souhlasné závazné stanovisko s podmínkami Referátu ochrany ovzduší Odboru životního prostředí MMB ze dne 17.1.2024 čj. MMB/0029834/2024/KROR (DS) (ke stacionárním zdrojům znečištění ovzduší)
- souhlasné závazné stanovisko Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí Odboru životního prostředí MMB ze dne 11.3.2024 čj. MMB/0074368/2024/SLUD (vydané stanovisko ke stacionárním zdrojům znečištění ovzduší je nutno respektovat, podmínky k ochraně volně žijících ptáků a netopýrů, podmínky k ochraně vegetace, podmínky k nakládání s odpady)
- vyjádření Brněnských komunikací a.s. ze dne 14.3.2024 čj. BKOM/03749/2024 a ze dne 12.8.2025 čj. BKOM/21646/2025 (souhlasné, s podmínkami)
- vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 23.1.2024 zn. BVK/01632/2024 a ze dne 4.9.2025 zn. BVK/16211/2025 (souhlasné, s podmínkami)
- vyjádření CETIN a.s. ze dne 8.1.2024 čj. 6112/24 (nedojde ke střetu)
- vyjádření EG.D, a.s. ze dne 11.1.2024 zn. B6941-27111316 (souhlasné s podmínkami)

- vyjádření GasNet Služby, s.r.o. (zástupce GasNet, s.r.o.) ze dne 25.1.2024 zn. 5002952135 (souhlasné s podmínkami) a smlouva o připojení k distribuční soustavě plynu č. 320090252164
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 23.5.2024 zn. E30747/2024 a ze dne 12.8.2025 čj. E44045/25 (souhlasné s podmínkami k ochraně mikrovlnných spojů)
- vyjádření Technických sítí Brno, akciové společnosti ze dne 15.1.2024 zn. TSB/00261/2024 a ze dne 14.8.2025 zn. TSB/09398/2025 (nedojde k dotčení)
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 19.6.2024 zn. 240607-1342699689 a ze dne 25.8.2025 zn. 250812-0728857103 (souhlasné s podmínkami)
- Osvědčení o vlivu stavby na užívání spalinových cest domu na vedlejším pozemku (Charvatská 40 a 44), zpracovatel Jan Ulrich, oprávněná osoba č. 049/39-024/2013
- průkaz energetické náročnosti budovy

Okruh účastníků společného územního a stavebního řízení stanovil stavební úřad v následujícím rozsahu podle ustanovení § 94k stavebního zákona, podle písm.:

- a) stavebník, tj. AMERFO o.p.s.,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Městská část Brno-Královo Pole, jednající prostřednictvím starostky MČ,
- c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem, tj. STILUS PRESS spol. s r.o.
- e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno:
 - *vlastníci pozemku parc. č. 2029 v kat. ú. Královo Pole a stavby č.p. 1443 na tomto pozemku,*
 - *vlastníci pozemku parc. č. 2032 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2031 v kat. ú. Královo Pole a stavby č.p. 1374 na tomto pozemku,*
 - *vlastníci pozemků parc. č. 2034 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2033 v kat. ú. Královo Pole včetně stavby č.p. 2211 na tomto pozemku,*
 - *vlastníci pozemku parc. č. 2037 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2036 v kat. ú. Královo Pole a stavby č.p. 2246 na tomto pozemku,*
 - *vlastník parc. č. 2039/1 v kat. ú. Královo Pole a vlastníci dopravní a technické infrastruktury na tomto pozemku,*
 - *vlastník pozemku parc. č. 2039/2 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2050 v kat. ú. Královo Pole včetně stavby č.p. 1804 na tomto pozemku.*

Předmětné řízení je řízením s velkým počtem účastníků podle definice § 144 správního řádu, stavební úřad proto v řízení doručuje v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona, tedy účastníkům podle § 94k písm. e) doručuje veřejnou vyhláškou. Uvedení účastníci jsou v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

Při vymezení účastníků společného územního a stavebního řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být společným povolením přímo dotčena, stavební úřad posuzoval možné přímé dotčení umístěním navrhované stavby, mimo jiné z hlediska výšky a hmoty stavby, orientace k okolním stavbám a odstupů od hranic sousedních pozemků a možné přímé dotčení prováděním stavby z hlediska imisí (odpad, voda, kouř, prach, pach, hluk, ořesy a jiné podobné účinky).

Stavební úřad dospěl k závěru, že další osoby, které mají vlastnická práva nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich nemohou být společným povolením přímo dotčena.

Stavební úřad dle ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení posoudil, že stavební záměr je v souladu s požadavky:

- a) stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Ke stavebnímu záměru pro vydání společného povolení stavebník doložil souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů, jak je podrobně uvedeno výše. Dle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad v souladu se závaznými stanovisky a stanovisky těchto dotčených orgánů.

Stavba nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, stavba je napojena stávajícím způsobem. Stavba je za splnění podmínek vlastníků a pověřených správců inženýrských sítí, které stavební úřad zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí, v souladu s ochrannými a bezpečnostními pásmy. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Dle ust. § 94o odst. 2 stavebního zákona stavební úřad dále ověřil, že:

- a) dokumentace je úplná, přehledná, a že jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu:

Zodpovědným projektantem za dokumentaci pro vydání společného povolení je autorizovaný architekt Ing. arch. Josef Kala, ČKA 05375. Požárně bezpečnostní řešení zpracoval Ing. Martin Grešák, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 1004780. Stavebně konstrukční řešení ověřil Ing. Václav Příkryl, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb ČKAIT 1005204. Průkaz energetické náročnosti zpracoval Ing. Ondřej Kucián, MPO č.o. 1519. Dokumentace pro vydání společného povolení byla zpracována dle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace obsahuje části: A Průvodní zpráva, B Souhrnná technická zpráva, C Situační výkresy, D Dokumentace objektů. K dokumentaci byla přiložena dokladová část. V dokumentaci byly zohledněny požadavky dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se zejména o požadavky na vzájemné odstupy staveb, mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, požadavky na ochranu zdraví, požadavky na osvětlení, větrání, vytápění a další. Navržená nástavba domu do úrovně 6ti nadzemních podlaží objemově navazuje na sousední nárožní blok bytových domů Charvatská 44 a Slovanské náměstí 1, 3 a 5. Okna obytných místností nástavby jsou orientována k východu a západu, a jak je patrné z výkresové dokumentace, plocha francouzských oken je dostatečná pro zajištění oslunění a proslunění bytů v souladu s požadavky ust. § 11 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Východním směrem je vůči stavbě situován blok zástavby v ulici Slovinská, přičemž fasáda nejbližšího domu Slovinská 6 (vysokého 13,03 m od úrovně dvorního terénu po střešní římsu) je od dvorní fasády stavby vzdálena přibližně 38,2 m (viz 3D model města Brna veřejně přístupný na <https://webmaps.kambrno.cz/webmaps.kambrno.cz/3d-model/>). Západním směrem od stavby se nachází budova gymnázia Slovanské náměstí 7 (výška protilehlé části budovy je 15,91 m od úrovně přilehlého terénu po střešní římsu) ve vzdálenosti 23,5 m. Vzdálenost nástavby domu Charvatská 42 od protilehlých budov přesáhne max. výškovou úroveň nástavby, která nad ustoupeným 6.NP dosáhne úrovně 21,97 m nad úrovní vstupu do domu z ulice Charvatská. Stavba je tedy v souladu s požadavky na vzájemné odstupy staveb podle ust. § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

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 projektové dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Projektant odpovídá dle ust. § 159 stavebního zákona za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové

dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem:

Stávající dům se nachází při stávající pozemní komunikaci v ulici Charvatská, je přístupný pouze po chodníku a není napojen sjezdem, stavbou nebude docházet ke změně. Dům je napojen na stávající přípojky technické infrastruktury: jednotná kanalizace, vodovod, plynovod, vedení NN, které jsou vzhledem k navrženému záměru dostačující.

Stavební úřad v průběhu společného řízení přezkoumal předloženou žádost a připojené podklady z hledisek, zda stavbu lze podle nich umístit a provést, projednal ji s účastníky řízení, stanovil podmínky pro umístění a provedení stavby a schválil plán kontrolních prohlídek. Navržený počet kontrolních prohlídek považuje stavební úřad, vzhledem k rozsahu stavby, za dostatečný. Stavební úřad zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Navrhovaná stavba je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak vyplývá ze závazného stanoviska dotčeného orgánu územního plánování ze dne 4.6.2026 čj. MMB/0270686/2025. Navrhovaná stavba je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s technickými požadavky na stavby, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky a závaznými stanovisky dotčených orgánů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Ve lhůtě stanovené k uplatnění námitek obdržel stavební úřad podáním ze dne 17.4.2026 námitky účastníka řízení podle § 94k písm. b) stavebního zákona - Statutárního města Brna, Městské části Brno-Královo Pole. Námitky byly uplatněny listinou čj. BKPO/013500/2026/2500/TYLT ze dne 17.4.2026, prostřednictvím datové schránky MČ Brno-Královo Pole, v následujícím rozsahu:

„Statutární město Brno, městská část Brno-Královo Pole, jako účastník společného územního a stavebního řízení vedeného k záměru „Nástavba a stavební úpravy BD Charvatská 1657/42 a přístavba výtahu“ na pozemku parc. č. 2030 v k. ú. Královo Pole, obec Brno, tímto uplatňuje námitky k předloženému záměru.

Předložený záměr představuje výrazný zásah do stávajícího objektu i do poměrů v dané lokalitě, přičemž městská část nebrojí proti samotné stavební aktivitě, ale proti tomu, že v této podobě záměr neřeší své dopady a přenáší je na okolí a veřejný prostor.

1. Doprava v klidu

Z předložené dokumentace jednoznačně vyplývá, že realizací záměru dochází ke zvýšení potřeby parkovacích stání ze stávajících 10 na 13, tedy ke vzniku deficitu 3 parkovacích stání, přičemž současně je výslovně uvedeno, že tato stání není možné na pozemku stavebníka zajistit. Nejde tedy o situaci, kdy by parkování bylo řešeno jiným způsobem, ale o stav, kdy záměr sám přiznává existenci parkovacího deficitu a současně jej nijak neřeší, a veškeré dopady tak fakticky přenáší do veřejného prostoru. Takový postup je nepřijatelný, neboť povinnost zajistit odpovídající dopravní obslužnost stavby nelze nahrazovat pouhým odkazem na existenci rezidentního parkování či dostupnost MHD, které nepředstavují kapacitní rezervu pro nové záměry. Záměr navíc sám potvrzuje absenci přímého automobilového přístupu na pozemek, čímž se jeho závislost na veřejném prostoru dále zvyšuje, a každé navýšení kapacity domu

se tak nutně projeví zvýšeným tlakem na uliční stání. Výsledkem je situace, kdy soukromý záměr generuje nové dopravní nároky, aniž by nesl odpovědnost za jejich řešení, a tyto nároky přenáší na obec a její obyvatele.

2. Památková ochrana a urbanistický kontext

Je nesporné, že se stavba nachází v památkové zóně, kde je nezbytné respektovat charakter a měřítko zástavby i její prostorové uspořádání. Navržené řešení zahrnuje nadstavbu objektu na šest nadzemních podlaží, vytvoření nové hmoty nad původní střechou, plochou střechu a střešní terasu, tedy zásah, který výrazně mění siluetu domu, aniž by dokumentace obsahovala konkrétní a přezkoumatelné odůvodnění, z něhož by bylo možné dovodit, že takové řešení je s požadavky památkové ochrany v souladu.

3. Dopady na sousední nemovitosti

Přístavba výtahu je navržena ve vzdálenosti pouhých 0,21 m od hranice sousedního pozemku, přičemž dokumentace současně počítá s opatřeními proti hluku a vibracím, čímž potvrzuje existenci těchto vlivů, avšak neobsahuje žádné konkrétní odborné posouzení ani doložení účinnosti navržených opatření, a nelze proto uzavřít, že provoz výtahu nebude mít negativní dopad na sousední nemovitosti.

4. Neprokázání vlivů záměru

Dokumentace obsahuje pouze obecná tvrzení o tom, že stavba nebude mít negativní vliv na okolí, aniž by byla podložena odpovídajícími odbornými podklady, přičemž chybí zejména hluková studie, studie oslunění a zastínění a dopravní posouzení, takže u záměru tohoto rozsahu nelze považovat předložené podklady za dostatečné.

5. Zatížení veřejného prostoru

V důsledku výše uvedeného dochází k přímému zatížení veřejného prostoru, který je ve vlastnictví statutárního města Brna a svěřen do správy městské části, přičemž tento prostor nelze využívat jako náhradu za kapacity, které má zajistit stavebník.

Závěrem městská část konstatuje, že předložený záměr není v této podobě způsobilý k povolení, a proto navrhuje, aby stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění podkladů, zejména k řádnému vyřešení dopravy v klidu, k doložení vlivů záměru na okolí a k prokázání souladu záměru s požadavky památkové ochrany, a aby do doby doplnění podkladů ve věci nerozhodoval, současně pak navrhuje nařízení ústního jednání a provedení místního šetření.“

Obecně, uplatňování a posuzování námitek se ve společném řízení řídí podle ustanovení § 94n odst. 4 stavebního zákona. Námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. O podmínkách pro uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

V rámci opatření čj. MMB/0167175/2026 ze dne 2.4.2026 byli účastníci poučeni o podmínkách uplatňování námitek. K námitkám Statutárního města Brna, Městské části Brno-Královo Pole stavební úřad uvádí:

Ad.1: V souladu s ust. § 94n odst. 4 stavebního zákona, posuzoval stavební úřad tuto námitku na základě obecných požadavků na výstavbu.

Podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., přílohy č. 8, má společná dokumentace obsahovat v části B.4.c) řešení dopravy v klidu. Předložená společná dokumentace v souladu s požadavky vyhlášky toto řešení obsahuje v textu Souhrnné technické zprávy na straně 24 a 25. V textu je uveden výpočet podle ČSN 736110, kterým se stanoví potřebný počet parkovacích míst pro stavbu.

Dále, vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby stanoví v § 5 odst. 2: „*Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.*“

Současně je v úvodních ustanoveních této vyhlášky v § 1 uvedeno: „*Tato vyhláška stanoví technické požadavky na stavby, které náleží do působnosti obecných stavebních úřadů.*“. Dále je v ustanovení § 2 této vyhlášky uvedeno: „*Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u ... změn dokončených staveb...pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují.*“. Jak lze dovodit z formulace uvedeného ustanovení, zákonodárce počítá s tím, že mohou nastat případy, kdy by trvání na některých požadavcích vyhlášky mohlo znemožnit změny staveb, které by z ostatních hledisek byly přípustné a posouzení ponechává na příslušném stavebním úřadu v rámci řízení. Takováto praxe se běžně uplatňuje, můžeme zmínit například povolování změn stávajících staveb městských úřadů umístěných v historických budovách, kde není z prostorových důvodů možné vybudovat potřebná odstavná stání pro návštěvníky. Bytový dům Charvatská 42 není v současnosti dopravně napojen na ulici Charvatská, je přístupný pouze prostřednictvím chodníku. Vybudování parkování ve dvorní části pozemku stavby je znemožněno stavebním uspořádáním stávajícího domu. Dále, na straně 25 Souhrnné technické zprávy projektant uvádí: „*Na základě výpočtu parkovacích stání podle ČSN 73 6110 vzniká potřeba vytvoření 3 nových stání, které ale není možné na pozemku investora zajistit. Před stavbou se nachází plocha veřejné zeleně, jejíž využití pro parkování je nepřipustné z hlediska územního plánování. Jedná se o rekonstrukci stávajícího BD, proto není možné umístit parkování dovnitř. Řešení parkování se tedy nemění.*“

V citované textové části společné dokumentace jsou popsány důvody, pro které není vybudování normou požadovaných parkovacích míst možné. Stavební úřad má za to, že uvedené důvody jsou pravdivé, neboť ze své úřední činnosti je mu známa situace v předmětném území. Uvedené důvody stavební úřad ve shodě s názorem projektanta vyhodnotil jako závažné ve smyslu ust. § 2 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., a proto se požadavek vyhlášky na řešení odstavných a parkovacích stání v rámci stavby, která je změnou dokončené stavby bytového domu, v tomto případě neuplatní. Pro tuto změnu stavby se jedná o nižší jednotky parkovacích míst. Proto stavební úřad konstatoval, že stavba i bez vybudování parkovacího místa není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu.

Stavební úřad v rámci předmětného řízení uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu v jakém mu byla svěřena. Proto nemůže nad rámec požadavků vyhlášky vymáhat po žadateli splnění požadavku na vybudování parkovacího místa, byť by to vzhledem k situaci v předmětné lokalitě mohlo být vhodné. Pokud příslušná vyhláška nestanoví pro tento záměr požadavek na vybudování parkovacího místa, stavební úřad nemůže žádost zamítnout. Stavební úřad k tomu dále podotýká, že na obec z principu správy věcí veřejných dopadá nutnost řešení důsledků činnosti soukromých subjektů, jež v ní působí, ať už jde o zajištění vzdělávání, bezpečnosti, nakládání s odpady, zajištění dopravní infrastruktury a podobně. Jestliže obci, jak lze z námitky dovodit, leží na srdci blaho občanů a má za to, že nedostatek parkování má podstatný vliv na funkčnost předmětného území, mohla by podle názoru stavebního úřadu například zvážit vybudování dostatečně kapacitního parkovacího domu, i s ohledem na budoucí územním plánem předpokládané zahušťování městské zástavby. Stavební úřad zde podotýká, že v současnosti na záměry projednávané podle nového stavebního zákona dopadá daleko nižší požadavek na zajištění parkovacích a odstavných stání, vyplývající z brněnských stavebních předpisů – na tomto dokumentu statutárního města měla městská část také možnost se aktivně podílet a prosadit naopak přísnější požadavek na zajištění parkování v souvislosti s novou výstavbou.

Ad 2 a 3: Stavební úřad se v tomto bodu s názorem namítele neztotožňuje. Jak vyplývá z doloženého závazného stanoviska dotčeného orgánu památkové péče v rámci koordinovaného závazného stanoviska OÚPR MMB ze dne 29.4.2024 čj. MMB/0011448/2024, stavba byla posouzena

a je přípustná z hlediska památkové péče. Dále, podle ustanovení § 94n odst. 3 stavebního zákona uplatňuje obec v předmětném řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se v souladu s ust. § 94n odst. 3 nepřihlíží. Z námitek nevyplývá, jak by stavba měla zasahovat do zájmů obce a jejích občanů – památková ochrana spadá do kategorie zvláštních právních předpisů, dopad na sousední nemovitosti je věcí vlastníků těchto nemovitostí (účastníků řízení podle § 94k odst. e) stavebního zákona). Námitka svojí povahou nenaplnuje zákonný rozsah, a proto se k ní nepřihlíží. Obec uplatňuje námitky se zjevnou nezalostí spisového materiálu a osobuje si práva, jež jí nepřísluší.

Ad 4: Předmětná stavba spočívá především v navýšení kapacity bytového domu o 4 bytové jednotky 1+kk, přístavbě výtahu na půdorysu 1,80 x 2,25 m, nástavbě na 6 nadzemních podlaží (při ustoupeném posledním podlaží). Vzhledem ke vzájemné vzdálenosti stavby od protilehlých budov (viz předchozí text na str. 10) nemá nástavba domu s přístavbou výtahu kapacitu zastínit stávající vnitřní prostory protilehlých domů více, než jsou normové hodnoty podle požadavků na zastínění podle ust. § 12 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Vliv zastínění na sousední budovu Charvatská 44 je zanedbatelný vzhledem k půdorysným rozměrům výtahu (šířka 1,8 m). Stavební úřad vzhledem k rozsahu stavby nepovažuje pro posouzení stavby za nutné předložení studie oslunění a zastínění. Vzhledem k v navrhované kapacitě nástavby umístěné v řadové uliční zástavbě se nepředpokládá rušivý vliv, pro který by měla být vypracována hluková studie a posouzen vliv užívání stavby na okolí. Jiná situace by byla, kdyby do předmětné lokality byl umístován např. výrobní provoz, avšak u nerušících záměrů stavební úřad nepovažuje pořízení hlukové studie za nutné. Hluk a případné vibrace z provozu osobního výtahu předmětné stavby jsou běžnou zátěží v rámci bytové výstavby. Co se týká dopravního posouzení záměru, stavební úřad je pro předmětnou stavbu nepovažuje za potřebné vzhledem k nízké dopravní kapacitě, kterou by stavby mohla vyvolat a k poměru této kapacity k celkové dopravě ve stávajícím zastavěném území v centrální části Králova Pole.

Jak je uvedeno v ust. § 52 správního řádu, správní orgán není návrhy účastníků vázán, vždy však provede důkazy, které jsou potřebné ke zjištění stavu věci. Stavební úřad má za to, že pro posouzení záměru byly předloženy zákonem požadované podklady v rozsahu odpovídajícím předmětné stavbě. Stavební úřad se v tomto bodě neztotožňuje s názorem namítatele, doplnění podkladů proto po stavebníkovi nepožadoval. Tak jako v předchozích bodech námitek č. 2 a 3 si obec osobuje práva, jež jí nepřísluší.

Ad 5: Z námitek není patrné, jak by měl být veřejný prostor zatížen. Stavba není umístována na pozemek parc. č. 2039/1 v kat. ú. Královo Pole, ve vlastnictví Statutárního města Brna. Na tomto pozemku, který se stavbou sousedí, se nachází veřejné prostranství, je zde místní komunikace, chodníky, uliční zeleň a technická infrastruktura. Tento pozemek není městské části svěřen k výkonu majetkového práva, to Statutární město Brno vykonává prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Brna. Městská část vykonává v rámci pravomocí daných Statutem města Brna na pozemku parc. č. 2039/1 v kat. ú. Královo Pole pouze péči o plochy zeleně, na kterých se stavba nenavrhuje.

Uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, především ochrana zdraví a života a ani nejsou nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Stavební úřad na základě výše uvedeného rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Společné povolení má dle ust. § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti nebo v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

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. Dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Ing. Kateřina Janouchová
referent obvodu II stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve znění platném do 31.12.2023 podle položky 18 bod 1 písm. b) v celkové výši 10 000 Kč. Poplatek byl uhrazen dne 29.5.2026.

DORUČÍ SE

Ing. arch. Josef Kala, IDDS: ckufjse

zastoupení pro: AMERFO o.p.s., Charvatská č.p. 1657/42, Královo Pole, 612 00 Brno

SMB, MČ Brno-Královo Pole, starostka, IDDS: xyxbwjb

STILUS PRESS spol. s r.o., IDDS: z8t4tfm

MMB, Úřední deska, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno, vyvěšeno pro:

- *vlastníci pozemku parc. č. 2029 v kat. ú. Královo Pole a stavby č.p. 1443 na tomto pozemku,*
- *vlastníci pozemku parc. č. 2032 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2031 v kat. ú. Královo Pole a stavby č.p. 1374 na tomto pozemku,*
- *vlastníci pozemků parc. č. 2034 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2033 v kat. ú. Královo Pole včetně stavby č.p. 2211 na tomto pozemku,*
- *vlastníci pozemku parc. č. 2037 v kat. ú. Královo Pole a parc. č. 2036 v kat. ú. Královo Pole a stavby č.p. 2246 na tomto pozemku,*
- *vlastník parc. č. 2039/1 v kat. ú. Královo Pole a vlastníci dopravní a technické infrastruktury na tomto pozemku,*
- *vlastník pozemku parc. č. 2039/2 v kat. ú. Královo Pole a prac. č. 2050 v kat. ú. Královo Pole a včetně stavby p.č. 1804 na tomto pozemku.*

DOTČENÉ ORGÁNY

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

KHS Jmk, IDDS: jaaai36

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,

IDDS: hjyaavk

MMB, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 624/3, Brno-střed, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 67, 601 67 Brno

MMB, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno 2

SPIS

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. § 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: