

**KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE****Odbor krajský stavební úřad
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno**

Č. j.: JMK 83862/2026

Sp. zn.: OUSR/MMB/0561176/2022

Brno 03.06.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje na dobu nejméně 15 dnů. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenu.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno - Královo Pole, odbor územního a stavebního řízení (stavební úřad), na základě žádosti GR8 Invest s.r.o., IČ: 047 02 832, nyní se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno, ze dne 10. 9. 2021 vydal pod č.j. BKPO/017066/2022/2300/Jan ze dne 12.08.2022, sp.zn. 1485/2021/2300/1494 rozhodnutí, kterým na základě společného územního a stavebního řízení, podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), rozhodl o umístění a povolení stavby nazvané: „Bytový dům Palackého tř. 94/96/98, Brno, Královo Pole na pozemcích p.č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062, 1063 a 1297/1 k.ú Královo Pole“.

Proti rozhodnutí podali odvolání:

Ing. Vítězslav Fuglík, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Jiří Kůra, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Sanja Vykypělová, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Tomáš Vykypěl, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Olga Majoršinová, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Ing. Petr Majoršín, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Vít Auermüller, bytem Borová 203/21, 644 00 Brno,

Mgr. Libuše Rašínová, bytem Helfertova 530/34a, 613 00 Brno,

Pavel Rašín, bytem Hlefertova 530/34a, 613 00 Brno,

Ing. Jan Šrůtka, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Petr Koudelka, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Mgr. Pavel Borkovec, bytem Velatice 291, 664 05 Velatice,

Ivana Petrášová, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Klára Kubešová, bytem Foglarova 1811/45, 664 34 Kuřim,

Ing. Pavla Fráňová, bytem Záhřebská 2490/23, 616 00 Brno,

Společenství vlastníků jednotek Palackého tř. 100, se sídlem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Jan Vozdecký, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim,
všichni zastoupeni Mgr. Lenkou Dörovou, advokát, AK se sídlem Domažlická 145/6, 612 00 Brno,

Helena Vrzalová, bytem Žebětínská 858/2, Brno,
Jarmila Smečková, bytem Skácelova 1156/7, Brno,
Jarmila Syndulová, bytem Palackého tř. 477/90, Brno.

Odvolatel Ing. Pavla Fráňová, bytem Záhřebská 2490/23, 616 00 Brno, s právními účinky od 6. 6. 2024 není vlastníkem bytové jednotky č. 2541/3, ve stavbě Palackého tř. 2541/100, Brno, a proto není účastníkem řízení. Novými vlastníky jednotky jsou Adam Boček a Jana Smutná Bočková, oba bytem Palackého tř. 541/100, 612 00 Brno, kteří jsou novými účastníky řízení a též odvolateli. V rozhodnutí o odvolání je tedy rozhodováno o jejich odvolání.

Helena Vrzalová, bytem Žebětínská 858/2, Brno, vzala dne 3. 10. 2022 podané odvolání zpět.
Jarmila Syndulová, bytem Palackého tř. 477/90, Brno, v průběhu odvolacího řízení zemřela. S právními účinky od 12. 1. 2024 se stala dědicem po zemřelé Jarmila Smečková, Skácelova 1156/7, Brno. Dne 21. 6. 2024 vzala Jarmila Smečková, Skácelova 1156/7, Brno, podané odvolání zpět.

Dle § 91 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, je zpět vzetím odvolání odvolací řízení zastaveno, proto není o odvolání Heleny Vrzalové, bytem Žebětínská 858/2, Brno, a Jarmily Smečkové, bytem Skácelova 1156/7, Brno, v tomto rozhodnutí o odvolání rozhodováno.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor krajský stavební úřad (KrÚ), jako nejbližší nadřízený správní orgán ve smyslu § 178 odst. 1 správního řádu, jehož působnost je založena § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, je ve smyslu § 89 odst. 1 správního řádu příslušným odvolacím orgánem.

KrÚ po přezkoumání napadeného rozhodnutí ve smyslu § 89 odst. 2 správního řádu rozhodl takto:

- I. Dle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu rozhodnutí stavebního úřadu, č.j. BKPO/017066/2022/2300/Jan ze dne 12.08.2022, sp.zn. 1485/2021/2300/1494

m ě n í

tak, že:

do výrokové části II. rozhodnutí se doplňuje text podmínky č. 42 Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, ze dne 20.04.2022 č.j. MMB/0186899/2021 do části B Podmínky pro zajištění ochrany ZPF fondu k realizaci staveb, se vkládá text:

V souladu s § 9 odst. 8 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., budou realizována opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

Střecha nižší části objektu (sekce C a D) je řešena jako extenzivní zelená střecha. Střecha garáží je řešena jako intenzivní zelená střecha (pobytová a odpočinková plocha). Odtok dešťových vod budou zajišťovat střešní vpusti.

Dešťové vody budou vedeny přes retenční nádrže. Dešťové vody uličního objektu svedené do ul. Palackého třída budou zadrženy v betonové retenční nádrži o objemu 37,5 m³. Dešťové vody budou z nádrže odčerpávány v povoleném množství 5,8 l/s. Dešťové vody z dvorního objektu budou zadrženy ve venkovní betonové retenční nádrži o objemu 16,0 m³. Dešťové vody budou z nádrže odčerpávány v povoleném

množství 0,83 l/s. Dešťové vody z části terasy budou z dispozičních důvodů napojeny přímo do přípojky jednotné kanalizace. Hodnota odtoku činí 1,91 l/s a je odečtena z povoleného odtoku retenční nádrže uličního objektu.

Ve zbytku se napadené rozhodnutí stavebního úřadu č.j. BKPO/017066/2022/2300/Jan ze dne 12.08.2022, sp.zn. 1485/2021/2300/1494 podle § 90 odst. 5 věta druhá správního řádu

potvrzuje.

Účastník řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

GR8 Invest s.r.o., IČ: 04702832, se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno.

II. Odvolání Jana Vozdeckého, bytem Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim, proti rozhodnutí stavebního úřadu č.j. BKPO/017066/2022/2300/Jan ze dne 12.08.2022, sp.zn. 1485/2021/2300/1494 se podle § 92 odst. 1 správního řádu

zamítá jako odvolání opožděné.

Odůvodnění

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který v § 330 odst. 1 upravuje, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Řízení bylo zahájeno na základě žádosti GR8 Invest s.r.o., IČ: 047 02 832, nyní se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno, ze dne 10. 9. 2021. Odvolací řízení tvoří s řízením na prvním stupni jeden celek, proto jako speciální právní předpis je v odvolacím řízení použit zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a dalších souvisejících právních předpisů, ve znění účinném do 31. 12. 2023.

Povinností KrÚ, jako odvolacího orgánu, založenou § 89 odst. 2 správního řádu je přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí KrÚ přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. Při posouzení odvolacím orgánem se nepřihlíží pouze k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost. Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, rozhodne jedním ze způsobů zakotvených v § 90 odst. 1 správního řádu. Neshledá-li odvolací správní orgán důvod pro postup podle odstavců 1 až 4 citovaného ustanovení, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

KrÚ se v rámci přezkoumání odvoláními napadeného rozhodnutí prvořadě zabýval otázkou, zda jsou předložená odvolání řádná a podaná v zákonné odvolací lhůtě, která činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí.

K výroku I.:

Odvolatelé uvedení ve výroku rozhodnutí I. jsou vlastníky jednotek ve stavbě pro bydlení Palackého tř. 2541/100, Brno, a pozemku p.č. 1045/1, 1045/2 a 1045/3, k.ú. Královo Pole, které lze označit jako stavbu a pozemky sousední, a proto jsou účastníky řízení dle § 94k písm. e) stavebního zákona. Dále je odvolatelem

Společenství vlastníků jednotek Palackého tř. 100, které je dle ustálené judikatury soudů opět účastníkem řízení podle téhož ustanovení stavebního zákona. Napadené rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 15. 8. 2022. Rozhodnutí bylo rovněž zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Napadené rozhodnutí tedy bylo odvolatelům doručeno dne 30.08.2022. V souladu s § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, o čemž byli účastníci řízení poučeni v napadeném rozhodnutí. Patnáctidenní lhůta pro podání odvolání začala v případě odvolatelů běžet dne 31. 8. 2022 a skončila dne 14. 9. 2022. Společné odvolání Vítězslava Fuglíka, Jiřího Kůry, Sanji Vykypělové, Tomáše Vykypěla, Olgy Majoršínové, Petra Majoršina a Víta Auermüllera bylo doručeno na stavební úřad dne 14. 9. 2022. Společné odvolání Mgr. Libuše Rašínové, Pavla Rašina, Ing. Jana Šrůtky, Petra Koudelky, Mgr. Pavla Borkovce, Ivany Petrášové a Kláry Kubešové Šimáčkové bylo doručeno na stavební úřad dne 14. 9. 2022. Odvolání Ing. Pavly Fráňové, Záhřebská 2490/23, 616 00 Brno, bylo doručeno na stavební úřad dne 19. 9.2022. Dle § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu platí, že lhůta je zachována, pokud je poštovní zásilka obsahující podání, adresovaná příslušnému správnímu orgánu, podána ve stanovené lhůtě pro odvolání držiteli poštovní licence. V daném případě lze z prezenčního razítka zjistit, že tomu tak bylo 11. 9. 2022. Odvolání Společenství vlastníků jednotek Palackého tř. 100, se sídlem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, bylo doručeno na stavební úřad dne 14. 9. 2022. Z výše uvedeného je zřejmé, že podaná odvolání jsou odvoláními účastníků řízení, která byla podána včas. Jedná se tedy o odvolání řádná.

K výroku II.:

Dne 14. 9. 2022 obdržel Magistrát města Brna., odbor územního a stavebního řízení odvolání Jana Vozdeckého, jehož obsahem bylo odvolání proti výše zmíněnému rozhodnutí stavebního úřadu. S odkazem na § 86 odst. 1 správního řádu postoupil tento správní orgán přípisem č.j. MMB/0464922/2022 ze dne 16. 9. 2022 podání bezodkladně v souladu s § 12 správního řádu stavebnímu úřadu k vyřízení, a to usnesením č.j. MMB/0464886/2022 ze dne 16. 9. 2022, které bylo téhož dne poznamenáno do spisu sp.zn. OUSR/MMB/0462164/2022. Přípis č.j. MMB/0464922/2022 ze dne 16. 9. 2022, jehož přílohou bylo podané odvolání a kterým současně byl podatel vyrozuměn o jeho postoupení, bylo postoupeno na stavební úřad. Pro posouzení včasnosti odvolání jsou rozhodné tyto skutečnosti:

- Zda rozhodnutí obsahovalo řádné poučení o opravném prostředku
- Kdy postoupil nepřislušný orgán odvolání. Zda tak učinil bez zbytečného odkladu (3 dny) a kdy bylo dáno odvolání nepřislušným orgánem k poštovní přepravě. Pokud by tak orgán učinil nejpozději poslední den lhůty, má se zato, že lhůta je zachována.

Napadené rozhodnutí obsahuje řádné poučení o opravném prostředku, které plní náležitosti vyplývající z § 68 odst. 5 správního řádu. Jak je z výše popsané časové osy zřejmé, odvolání bylo doručeno Magistrátu města Brna poslední den odvolací lhůty (středa). Magistrát města Brna bez zbytečného odkladu dne 16. 9. 2022 zaslal odvolání příslušnému orgánu, tedy stavebnímu úřadu. Z uvedeného je zřejmé, že se v daném případě jedná o odvolání opožděné.

Podle § 92 odst. 1 správního řádu odvolací správní orgán opožděné odvolání zamítne. Z formulace uvedené v zákoně je zřejmé, že zákonodárce neponechává na úvaze odvolacího správního orgánu, jak v takovém případě postupovat, ale určuje další postup obligatorně. Odvolací správní orgán tedy neměl jinou možnost nežli opožděné odvolání zamítnout.

Dále k výroku I.:

Správní řád v § 82 odst. 1 stanoví, že odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Podle § 82 odst. 2

správního řádu musí odvolání obsahovat mimo jiné i údaj o tom, v čem je spatřován rozpor rozhodnutí, resp. řízení, jež mu předcházelo, s právními předpisy. Odvoláním napadené rozhodnutí včetně předchozího řízení přezkoumá odvolací orgán z hlediska souladu s právními předpisy v celém rozsahu. Souladem rozhodnutí s právními předpisy se přitom rozumí i soulad se základními zásadami činnosti správních orgánů, zakotvenými ve správním řádu. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Z textu podaných odvolání je patrné, že směřují proti napadenému rozhodnutí jako celku.

V návaznosti na výše uvedené přistoupil KrÚ k přezkoumání prvoinstančního spisového materiálu a odvoláními napadeného rozhodnutí, a to v mezích § 89 odst. 2 správního řádu. Ze správního spisu zjistil následující rozhodné skutečnosti:

Jak z předloženého spisového materiálu vyplývá, společnost GR8 Invest s.r.o., IČ: 04702832, nyní se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno, dne 10. 9. 2021 podala na Úřad městské části města Brna, Brno-Královo Pole, odbor územního a stavebního řízení (stavební úřad) žádost o vydání společného povolení pro stavební záměr „Bytový dům Palackého tř. 94/96/98, Brno, Královo Pole na pozemcích p.č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062, 1063 a 1297/1 k.ú. Královo Pole“. Uvedeným dnem byla zahájeno řízení ve věci. V průběhu prvostupňového řízení proti stavebnímu záměru brojili odvolatelé. Po provedeném správním řízení dne 15. 8. 2022 vydal stavební úřad napadené společné povolení pro stavební záměr, kterým stavební záměr umístil a současně i povolil jeho realizaci.

Proti vydanému rozhodnutí podali odvolání Helena Vrzalová, Žebětínská 858/2, Brno, a Jarmila Smečková, Skácelova 1156/7, Brno, které vzaly v průběhu odvolacího řízení odvolání zpět. Dle § 91 odst. 3 správního řádu je v této části odvolací řízení zastaveno a jejich podanými odvoláními se proto nebude KrÚ blíže zabývat.

Odvolatelé zastoupeni v odvolacím řízení Mgr. Lenkou Dörovou, advokátem, AK se sídlem Domažlická 145/6, 612 00 Brno, a též nástupci Ing. Pavly Fráňové, Adam Boček a Jana Smutná Bočková, oba bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, ve svých odvoláních uvádí následující:

Ve svých podaných odvoláních odvolatelé pouze obecně namítali narušení jejich vlastnických práv s tím, že jejich odvolání bude doplněno. Dne 7. 10. 2022 požádali o prodloužení lhůty k doplnění odvolání. Stavební úřad svým přípisem č.j. BKPO/021828/2022/2300/Jan ze dne 14. 10. 2022 jejich právní zástupkyni sdělil, že žádosti o prodloužení lhůty nevyhovuje. Následně odvolatelé ve svém přípisu ze dne 7. 11. 2022 odvolání doplnili. Uvádí zde, že objem stavebního záměru je v rozporu s Územním plánem města Brna, jakož i zástavbou v dané lokalitě. Zejména zastavění vnitrobloku je v příkrém rozporu s veřejným zájmem a oprávněnými zájmy účastníků řízení. Rozsah a objem schvalovaného záměru významně přesahuje normativní požadavky na výstavbu v dané oblasti. Zastavění vnitrobloku je v rozporu s užíváním a účelem zeleného vnitrobloku, který poskytuje na rušné ulici klidové zázemí staveb. Zastavěním vnitrobloku by přišli vlastníci a obyvatelé okolních bytů o soukromí, pohodu bydlení, výhled, osvit a proslunění. Odvolatelé jsou přesvědčeni, že stavební úřad nedostatečně zkoumal dodržení podmínek pro umístování staveb jak s ohledem na stávající zástavbu, tak i domy v povolovaném záměru. Odvolatelé nepovažují dvorní sekci povolovaného záměru za jedinou stavbu. Součástí záměru jsou rozsáhlé podzemní garáže, jejich realizace bude technicky náročná, přesto stavební úřad nestanovil podmínky zajišťující bezpečnost zejména stavby odvolatelů Palackého tř. 2541/100.

Opatřením č.j. BKPO/024468/2022/2300/Jan, ze 15. 11. 2022 postoupil stavební úřad spisový materiál dne 16. 11. 2022 tehdy příslušnému odvolacímu správnímu orgánu Magistrátu města Brna, odboru územního

a stavebního řízení (MMB), k provedení odvolacího řízení. Dne 8. 12. 2022 doručili odvolatelé prostřednictvím právní zástupkyně na MMB podání, ve kterém upozorňuje na skutečnost, že odvolatelem je rovněž Společenství vlastníků jednotek Palackého 100, Brno. Z výše popsaného odvolání je zřejmé, že odvolatelé brojí proti souladu stavby s platnou územně plánovací dokumentací, tedy Územním plánem města Brna. Současně odvolání Jarmily Smečkové, Skácelova 1156/7, Brno, a Jarmily Syndulové, bytem Palackého tř. 477/90, Brno, rovněž brojily proti souladu stavby s územním plánem, proto MMB postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu se obrátil přípisem č.j. MMB/0617747/2022, ze dne 19. 12. 2022 na nadřízený orgán Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování se žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje č.j. MMB/0367310/2020/CE, ze dne 11. 11. 2020. Odvolání Jarmily Smečkové, Skácelova 1156/7, Brno a Jarmily Syndulové, bytem Palackého tř. 477/90, Brno, rovněž brojily proti podkladovým závazným stanoviskům Magistrátu města Brna, odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Magistrátu města Brna, odboru památkové péče. MMB se opět postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu obrátil na nadřízené orgány se žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. MMB postupně obdržel závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče č.j. JMK 23056/2023, kterým bylo fiktivní závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru památkové péče potvrzeno. Dále MMB obdržel závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu č.j. JMK 175337/2022 OÚPSŘ, ze dne 16. 2. 2023, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Magistrátu města Brno, odboru územního plánování a rozvoje č.j. MMB/0367310/2020/CE, ze dne 11. 11. 2020. MMB rovněž obdržel závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí č.j. JMK 32741/2023, ze dne 1. 3. 2023, kterým bylo změněno závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru vodního, a lesního hospodářství a zemědělství č.j. MMB/0186899/2022, ze dne 12. 8. 2022. Změna závazného stanoviska spočívala v doplnění podmínek o opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Změna byla doplněna do podmínek pro realizaci stavby výše uvedenou změnou prvostupňového rozhodnutí stavebního úřadu. Dne 24. 2. 2023 vydal Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, pod č.j. MMB/0140720/2023/CE osvědčení o vydání fiktivního závazného stanoviska k žádosti stavebníka ze dne 8. 7. 2021. Fiktivní závazné stanovisko bylo vydáno k dílčím úpravám projektové dokumentace. Fiktivní závazné stanovisko bylo potvrzeno závazným stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, č.j. JMK 94013/2023 OÚPŘ, ze dne 3. 7. 2023. Do spisového materiálu MMB bylo rovněž doplněno opatření obecné povahy č. 2/2021 o prohlášení památkové zóny Královo Pole a určení podmínek ochrany. Uvedeným opatřením obecné povahy došlo k podstatné změně podmínek, za kterých bylo vydáno výše uvedené závazné stanovisko orgánu státní památkové péče. Tato skutečnost byla osvědčena stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče, č.j. JMK 151988/2023, ze dne 16. 10. 2023. Nadřízený orgán zde uvádí, že z důvodu prohlášení památkové zóny je nezbytné vydat navazující závazné stanovisko na prvním stupni. V rámci seznámení s doplněnými podklady pro rozhodnutí účastníci řízení zastoupení Mgr. Lenkou Dörovou uplatnili námítky proti doplněným podkladům. Především tvrdí, že změna závazného stanoviska Magistrátu města Brna, odboru vodního, a lesního hospodářství a zemědělství vyžaduje zrušení napadeného rozhodnutí stavebního úřadu. Dále uvádí, že závazné stanovisko není aktuální, je vydáno pro jinou stavbu. Dále odvolatelé ve svém vyjádření velmi obsáhle brojí proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování. Především poukazují na výrazné překročení IPP. Dále poukazují na negativ, že vnitroblok staveb s blokovou strukturou lze použít pouze pro rekreaci obyvatel, nikoliv pro umístění podzemních garáží. Nesouhlasí se závěry nadřízeného orgánu, že není v jeho kompetenci posouzení souladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu, vzájemné odstupy staveb, vliv stavby na denní osvětlení, větrání, životní prostředí, ochranu proti hluku a celkový vliv stavby na pohodu bydlení ve stavbě odvolatelů. Odvolatelé také zpochybňují dodržení požadavku na dostatečnou kapacitu pro smíšené funkční využití. Dle jejich názoru není tento

regulativ dodržen. Dále zpochybňují způsob, jak bylo závazné stanovisko vydáno. Dle jejich názoru nemohlo být relevantním podkladem pro vydání rozhodnutí. V další části odvolatelé napadají závazné stanovisko orgánu státní památkové péče. Stavební záměr porušuje všechny chráněné zájmy. Uvádí ochranu historicko-urbanistické skladby, měřítko a siluetu památkové rezervace a její vazby na ochranné pásmo. Závěrem odvolatelé poukazují na text regulativu Územního plánu města Brna, řešící intenzitu využití území, platný pro stabilizované plochy. Není pravdou, že povolovaný záměr je z hlediska polohy, půdorysných rozměrů, počtu podlaží, způsobu zastřešení a celkovou výškou srovnatelný s okolní zástavbou a tudíž akceptovatelný. Nesouhlasí s odkazem na panelové bytové domy mezi ulicemi Božetěchova Dalimilova, tyto stavby jsou ve značné vzdálenosti. V rámci vyjádření k podkladům pro rozhodnutí napadly Jarmila Smečková a Jarmila Syndulová závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, proto se MMB opět postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu obrátil na Ministerstvo vnitra ČR se žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Dne 31. 10. 2023 obdržel MMB souhlasné závazné stanovisko Ministerstva vnitra ČR, generálního ředitelství Hasičského sboru ČR č.j. MV-161839-2/PO-PRE-2023 ze dne 25. 10. 2023, kterým bylo potvrzeno napadené závazné stanovisko č.j. MSBM-3799-2/2021, ze dne 29. 7. 2021. K námitkám směřujícím proti závaznému stanovisku se rovněž vyjádřil Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku č.j. JMK 167764/2023 ze dne 15. 11. 2023 uvedl, že provedená změna závazného stanoviska není důvodem pro zrušení rozhodnutí stavebního úřadu. Provedenou změnou nebyla účastníku řízení způsobena újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se. Dále nadřízený orgán objasnil princip vynětí ze ZPF. Objasnil, že počet podlaží nemůže ovlivnit správní uvážení orgánu ochrany ZPF.

Zastupitelstvo města Brna se na Z9/13. zasedání konaném dne 12. 12. 2023 pod bodem č. 7 usneslo vydat na základě ustanovení § 130 a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhlášku č. 25/2023, kterou se mění obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění ve znění pozdějších vyhlášek (OZV).

S účinností od 1. 7. 2024 ve smyslu článku 18 odst. 2 OZV č. 20/2001 ve znění OZV č. 25/2023 městské části statutárního města Brna přenesenou působnost nevykonávají. Od uvedeného data vyřizuje nově veškerou agendu prvoinstančních stavebních úřadů na celém území města Brna odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (OSŘ), vůči němuž od uvedeného data vykonává působnost orgánu odvolacího KrÚ. Z popsanych důvodů byl spisový materiál postoupen KrÚ k pokračování v odvolacím řízení.

Dne 23. 7. 2024 doručil stavebník na KrÚ řadu nových podkladů. Jednalo se o aktualizovaná stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dále závazná stanoviska dotčených orgánů. Především se jedná o závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje č.j. MMB/0262500/2024/Gom ze dne 21. 6. 2024, které bylo vydáno v návaznosti na změnu územně plánovací dokumentace. Dále bylo předloženo závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru dopravy, č.j. JMK 140350/2023, ze dne 25. 10. 2023, ve věci povolení připojení a zrušení stávajícího připojení na velký městský okruh. Rovněž bylo předloženo závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru dopravy č.j. MMB/0415248/2024, ze dne 28. 6. 2024. Obě závazná stanoviska silničních správních úřadů byla doplněna z důvodu uplynutí platnosti předešlých závazných stanovisek. Způsob připojení stavby i podmínky připojení jsou totožné. Též bylo doloženo potvrzení Magistrátu města Brna, odboru památkové péče, č.j. MMB/0565836/2023/s, ze dne 8. 12. 2023 osvědčující vydání fiktivního závazného stanoviska pro danou stavbu. KrÚ bylo také doručeno stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování č.j. JMK 128136/2024, ze dne 9. 9. 2024, kde se nadřízený orgán územního plánování vyjadřuje k námitkám k předešlému závaznému stanovisku.

Na základě doplnění podkladů pak KrÚ opatřením č.j. JMK 146590/2024, ze dne 16. 10. 2024 vyzval účastníky řízení k seznámení s doplněnými podklady rozhodnutí a k uplatnění případných námitek. Možnosti využili účastníci řízení zastoupení Mgr. Lenkou Dörovou. Ve svém vyjádření ze dne 31. 10. 2024 především brojí proti obsahu závazných stanovisek. Napadají zde fiktivní závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru památkové péče. Uvádí zde, že stavba ohrožuje zájmy sledované státní památkovou péčí, zejména ochranu historické a urbanistické skladby, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území ochranného pásma. Déle brojí proti obsahu závazného stanoviska Ministerstva vnitra ČR, generálního ředitelství Hasičského sboru ČR č.j. MV-161839-2/PO-PRE-2023, ze dne 25. 10. 2023. Zpochybňují zde přijaté řešení spočívající ve vytvoření nezavodněného potrubí. K bytovým jednotkám ve vnitrobloku neexistuje žádný přístup pro požární techniku a pro obyvatele není zajištěn dostatečný únikový prostor v případě požáru. Odkazují zde rovněž na podmínky pro udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu. V další části svého stanoviska napadají závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje č.j. MMB/0262500/2024/Gom, ze dne 21. 6. 2024. Zpochybňují zde dodržení regulativu územního plánu pro smíšené plochy jádrové. Tyto plochy slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Nepřípustné je, aby výsledné využití ploch smíšených bylo využití monofunkční. Pokud pak příslušné úřady konstatují, že aktuální využití ploch již monofunkční je, je nepřípustné do proluky po třech budovách umístit objemný bytový dům s funkcí trvalého bydlení, kde v prostorách projednávaného záměru jsou prostory plnicí jinou funkcí v zanedbatelném množství. Není možné uzavřít, že rezidenční záměr nezvyšuje stávající podíl funkce bydlení ve stabilizované ploše SJ. V případě blokové struktury bytových domů lze využít vnitroblok pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících osob. Pokud regulativ umožňuje zbudování podzemních garáží pod povrchem vnitrobloku, pak pouze za podmínky, že zbudování podzemních garáží nezhorší kvalitu tohoto zeleného prostoru. Nikoliv, že zde bude umístěna další objemná stavba pro bydlení. Odvolatelé rovněž poukazují na překročení IPP. Oproti stávající zástavbě je překročen trojnásobně. Výrazně převyšuje závazně stanovený IPP 2-4. Posuzovaný záměr odporuje charakteru a objemu okolní zástavby a je proto neakceptovatelný. Objem posuzované stavby nesmí narušit charakter okolní zástavby a zhoršit podmínky pro využívání sousedních staveb. Žádají o přezkoumání všech výše uvedených závazných stanovisek.

Na základě výše uvedených námitek se KrÚ přípisem č.j. JMK 162013/2024 ze dne 20. 11. 2024 obrátil na Ministerstvo vnitra ČR se žádostí o vyjádření k námitkám odvolatelů, neboť odvolatelé ve svém podání brojí proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu. Dále se KrÚ obrátil na nadřízené orgány, a to Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče a Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování, postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu se žádostí o potvrzení nebo změnu napadených závazných stanovisek opatřených v rámci odvolacího řízení. Následně obdržel KrÚ závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče č.j. JMK 174417/2024, ze dne 18. 12. 2024, kterým bylo napadené fiktivní závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru památkové péče potvrzeno. V odůvodnění závazného stanoviska orgán památkové péče uvádí, že z hlediska ochranného pásma městské památkové péče se navržená novostavba bytového domu nachází v takové vzdálenosti, že památkovou rezervaci jistě nemůže ohrozit. Z hlediska nově vyhlášené památkové zóny Královo Pole navržená novostavba bytového domu není v rozporu s opatřením obecné povahy, kterým byla zóna vyhlášena. Dotčené pozemky se nachází v části zóny označené písmenem C, tedy v území, které má doplňující charakter památkové zóny, kde památkově hodnotné prvky neurčují charakter území a kde je přípustná vhodně zakomponovaná výstavba.

Dále KrÚ obdržel vyzoomění Ministerstva vnitra ČR, č.j. MV-178210-4/PO-OVL-2024, ze dne 30. 12. 2024, ze kterého vyplývá, že podání odvolatelů bylo postoupeno ministru vnitra. Dne 6. 3. 2025 obdržel KrÚ opatření ministra vnitra ČR č.j. MV-1114-3/SO-2025, kde uvádí:

Posoudil jsem podnět k provedení přezkumného řízení závazného stanoviska Ministerstva vnitra, generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (dále jen „Ministerstvo vnitra“), ze dne 25. 10. 2023, č. j. MV-161839-2/PO-PRE-2023 (dále jen „závazné stanovisko Ministerstva vnitra“), který podala v zastoupení odvolatelů (účastníků níže uvedeného stavebního řízení) paní Mgr. Lenka Dörrová, advokátka se sídlem Domažlická 145/6, 612 00 Brno (dále jen „zmocněná zástupkyně“).

Podnět k provedení přezkumného řízení směřuje vůči závaznému stanovisku Ministerstva vnitra, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 29. 7. 2021, č. j. HSBM-3799-2/2021 (dále jen „závazné stanovisko HZS Jihomoravského kraje“). Závazné stanovisko HZS Jihomoravského kraje bylo podkladem pro vydání rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Královo Pole, odboru územního a stavebního řízení, ze dne 12. 8. 2022, č. j. BKPO/017066/ 2022/2300/Jan, kterým byla povolena stavba s názvem „Bytový dům Palackého třída 94/96/68, Brno – Královo Pole“ (dále jen „stavba“).

Ministerstvo vnitra dospělo k závěru, že stavba splňuje veškeré technické podmínky požární ochrany na ni kladené dotčenými právními předpisy, a to zejména zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“), vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“).

K podnětu k zahájení přezkumného řízení závazného stanoviska Ministerstva vnitra předně sděluji, že závazné stanovisko Ministerstva vnitra je závazným stanoviskem ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), neboť se jedná o správní akt vydaný na základě zákona o požární ochraně, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Dále uvádím, že navzdory tomu, že závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím, připouští správní řád jeho samostatné přezkoumání, a to orgánem nadřízeným správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal. Předmětem přezkoumání závazného stanoviska je pak posouzení, zda bylo závazné stanovisko přijato v souladu s právními předpisy. Pokud je závazné stanovisko vydáno v rozporu s právními předpisy, postupuje se podle § 149 odst. 8 správního řádu, podle jehož věty první „Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.“

K samotnému napadenému závaznému stanovisku Ministerstva vnitra zmocněná zástupkyně namítá, že posuzovaná dokumentace v sekci C+D (tj. u objektu umístěného do vnitrobloku) neodpovídá právním předpisům upravujícím požadavky požární ochrany, a to zejména s ohledem na zajištění přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku. Zmocněná zástupkyně dále tvrdí, že zřízení nezavodněného potrubí je v rozporu se zákonnými požadavky a rovněž poukazuje na nedostatečný únikový prostor pro obyvatele bytového domu. V závěru zmocněná zástupkyně upozorňuje, že „V posuzovaném případě není požárně bezpečnostním předpisům učiněno zadost, ani nepřichází v úvahu zákonné požadavky opomenout pro navrhované zřízení nezavodněného vodovodního potrubí, které v tomto případě nemůže poskytnout dostatečnou požární ochranu.“

Námítky zmocněné zástupkyně jsou v zásadě totožné jako námítky, kterými brojila proti závaznému stanovisku HZS Jihomoravského kraje, a které byly vypořádány v rámci závazného stanoviska Ministerstva vnitra. Vzhledem k tomu, že Ministerstvo vnitra v rámci svého závazného stanoviska posoudilo zajištění přístupové komunikace, zajištění nástupní plochy, provedení nezavodněného potrubí v únikové cestě

a provedení únikových cest u požárně bezpečnostního řešení v plném rozsahu, považují námitky za nedůvodné. Ministerstvo vnitra v rámci závazného stanoviska Ministerstva vnitra dospělo k závěru, že jsou splněny technické podmínky požární ochrany pro umístění stavby podle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb. a požárně bezpečnostní řešení lze považovat podle § 41 odst. 4 vyhlášky o požární prevenci za dostatečný podklad pro posouzení požární bezpečnosti stavby.

Závěrem uvádím, že při vydání závazného stanoviska Ministerstva vnitra nedošlo k porušení právních předpisů, posuzovaná dokumentace požárně bezpečnostního řešení je v souladu s právními předpisy na úseku požární ochrany a námitky zmocněné zástupkyně tudíž považují za nedůvodné.

S ohledem na výše uvedené jsem nepřistoupil k zahájení přezkumného řízení ve věci závazného stanoviska Ministerstva vnitra.

Z citovaného opatření ministra vnitra je zřejmé, že podnět odvolatelů odložil, neboť v požárně bezpečnostním řešení stavby nespátřuje namítaná pochybení. Souhlasí tedy se závěry Generálního ředitelství hasičského záchranného sboru, které jsou uvedeny v závazném stanovisku. K zadní části objektu C+D není umožněn příjezd jednotek požární techniky až k hlavnímu vstupu. Situace bude řešena náhradním způsobem, a to vytvořením nezavodněného vodovodního potrubí (suchovodu) umístěného ve vnitřních zásahových cestách objektu. Vstup do těchto zásahových cest je od příjezdové komunikace vzdálen 45 m. Požární zásah bude veden příjezdem po uliční části. S ohledem na větší vzdálenost přístupové komunikace je navrženo zřízení nezavodněného potrubí s napojovacím místem mobilní požární techniky na fasádě uliční části objektu. Navržené řešení je v souladu s metodikou HZS JHM pro objekty na území města Brna navržené dle ČSN 73 0802. Objekt je navržen s chráněnými únikovými cestami typu B, které vytváří vnitřní zásahové cesty. Z tohoto důvodu není nutné nástupní plochy zřizovat.

Dne 11. 2. 2025 obdržel KrÚ závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování č.j. JMK 6450/2025 OÚP, ze dne 7. 2. 2025, kterým bylo v první části výroku závazného stanoviska napadené závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje č.j. MMB/0262500/2024/Gom, ze dne 21. 6. 2024 potvrzeno a druhým výrokiem závazného stanoviska byla potvrzena přípustnost záměru z hlediska nového územního plánu města Brna, účinného ode dne 31. 1. 2025. Nadřízený orgán tedy postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil napadené závazné stanovisko a současně byla potvrzena přípustnost záměru z hlediska nového územního plánu města Brna, neboť s účinností od 31. 1. 2025 vstoupil na území města Brna v platnost nový územní plán a došlo tak k podstatné změně podmínek pro vydání závazného stanoviska. Nadřízený orgán v závazném stanovisku velmi podrobně popisuje genezi posouzení souladu stavby s platnou územně plánovací dokumentací a též sám tuto otázku hodnotí, citujeme:

OÚP obdržel dne 22.12.2022 od tehdejšího odvolacího orgánu, Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení žádost, aby postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil nebo změnil souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 11.11.2020, č. j. MMB/0367310/2020/CE, spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0367310/2020 (dále jen „závazné stanovisko 2020“) k záměru „Bytový dům Palackého 94, 96, 98, Brno, Královo Pole.“ Závazné stanovisko 2020 bylo vydáno Magistrátem města Brna, odborem územního plánování a rozvoje (dále též „OÚPR MMB“) k dokumentaci zpracované v srpnu 2020 Ateliérem RAW s. r. o. (dále jen „dokumentace 2020“). Odvolací orgán k žádosti přiložil v kopiích závazné stanovisko 2020, navazující sdělení OÚPR MMB ze dne 02.08.2021, č. j. MMB/0357378/2021/CE, spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0357378/2021 (dále jen „sdělení 2021“), společné povolení č. j. BKPO/017066/2022/2300/Jan ze dne 12.08.2022 (dále jen „společné povolení“) vydané stavebním úřadem ÚMČ Brno – Královo

Pole, odvolání účastníků společného řízení, vyjádření stavebníka k odvolání a předávací přípis stavebního úřadu.

Ve sdělení 2021 orgán územního plánování akceptoval pozdější změny záměru, zapracované Atelierem RAW do dokumentace s datací 02-03/2021 (dále jen „dokumentace 2021“). Změny se týkaly funkčního i prostorového řešení záměru: spočívaly ve snížení původního počtu bytových a administrativních jednotek, v návrhu ubytovacích jednotek a ve větším zahlobení stavby, tj. vybudování 3.PP pod částí bytového domu. Ve sdělení 2021 se uvádí, že stavebník navrhuje „změny bez vlivu do funkčních a prostorových regulativů... závazné stanovisko č. j. MMB/0367310/2020/CE vydané dne 11.11.2020 zůstává v platnosti. Toto sdělení doplňuje vydané ZS a nově se ověřují výkresy...“. OÚPR MMB tak formou sdělení změnil část přílohy závazného stanoviska 2020.

*OÚP na základě žádosti odvolacího orgánu napadené závazné stanovisko 2020 k dokumentaci 2020 přezkoumal a potvrdil závazným stanoviskem č. j. JMK 175337/2022 OÚPSŘ ze dne 16.02.2023, spis. zn. S – JMK 73168/2022 OÚPSŘ (dále jen „**1. přezkumné stanovisko**“). V odůvodnění 1. přezkumného stanoviska konstatoval, že způsob, jakým OÚPR provedl změnu závazného stanoviska 2020, je chybný a neakceptovatelný. OÚP uvedl, že „obsah (předmět) platného závazného stanoviska včetně jeho příloh nelze měnit či doplňovat sdělením, neboť sdělení je ze své podstaty nezávazné, nepřezkoumatelné ve smyslu § 149 odst. 7 a 8 správního řádu. Jestliže stavebník navrhuje dílčí změnu předmětu platného závazného stanoviska a tato změna má potenciál vyvolat změnu v území, tzn. promítá se i do příloh závazného stanoviska, pak vyžaduje další posouzení orgánem územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona a **vydání nového závazného stanoviska.**“*

*Po vydání 1. přezkumného stanoviska orgán územního plánování nové závazné stanovisko k dokumentaci 2021 nevydal a namísto něj vyhotovil dne 24.04.2023 osvědčení č. j. MMB/0140720/2023/CE, spis. zn. 4100/OÚPR/ MMB/0140720/2023 (dále též „osvědčení“), které stavebník záměru, společnost GR8 Invest s. r. o., Rašínova 692/4, 602 00 Brno, předložil odvolacímu orgánu dne 27.04.2023. V osvědčení **OÚPR MMB dodatečně potvrdil fikci souhlasného závazného stanoviska k záměru dle dokumentace 2021.** V reakci na nový podklad pro rozhodování požádal odvolací orgán dne 11.05.2023 OÚP o přezkum fiktivního závazného stanoviska. K žádosti přiložil osvědčení, žádost stavebníka o postoupení osvědčení krajskému úřadu, společné povolení a vyjádření účastníků odvolacího řízení k 1. přezkumnému závaznému stanovisku.*

OÚP si dopisem ze dne 18.05.2023 vyžádal u OÚPR MMB podklady, na základě kterých OÚPR MMB potvrdil fikci souhlasného závazného stanoviska. Dne 02.06.2023 obdržel spis zn. 4100/OÚPR/MMB/ 0357378/2021, dokumentaci 2021 a zjistil následující skutečnosti:

*Dřívější stavebník záměru, společnost TOMI invest s. r. o., Lidická 1023/63a, 602 00 Brno, požádal dne 08.07.2021 OÚPR MMB o vyjádření k vydanému závaznému stanovisku 2020, neboť záměr změnil dokumentací 2021. Tuto dokumentaci předložil orgánu územního plánování a tázal se ho, zda je třeba k navržené změně požádat o nové závazné stanovisko. OÚPR MMB na dotaz stavebníka nereagoval: nepoučil ho o řádném postupu ve věci, nevyzval k doplnění předmětu žádosti, případně k podání odpovídajícího formuláře. Namísto toho vyhotovil sdělení 2021, jímž změnil část přílohy závazného stanoviska 2020. Jelikož OÚPR MMB závazné stanovisko nevydal, přestože ho změna záměru vyžadovala, nastaly podle § 4 odst. 9 stavebního zákona k datu **09.08.2021 účinky fikce** souhlasného závazného stanoviska bez podmínek, což OÚPR MMB dodatečně potvrdil dne 24.04.2023 výše uvedeným osvědčením (dále jen „fiktivní závazné stanovisko 2021“).*

Předmětem dokumentace 2021 a fiktivního závazného stanoviska 2021 je novostavba desetipodlažního bytového domu na pozemcích parc. č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062 a 1063 v k. ú. Královo Pole. Záměr vyžaduje odstranění stávajících objektů bydlení č. p. 1785, 369 a 251 na pozemcích parc. č. 1055, 1057 a 1062. Novostavba bytového domu se hmotově skládá ze tří částí: uličního bytového domu BD I (sekce A

a B), dvorního bytového domu BD II (sekce C a D) a společné podnože. Podnož je řešena jako podzemní třípodlažní stavba s půdorysným rozměrem 52,89 x 58,30 m. Bude sloužit pro odstavování a parkování 169 vozidel uživatelů novostavby. Objekt BD I má půdorysný rozměr 52,9 x 19,2 m a 7 nadzemních podlaží, objekt BD II má půdorysný rozměr 47,9 x 19,2 m a 6 nadzemních podlaží. Novostavba je zastřešena plochou střechou s výškovou úrovní atik +23,53 m (BD I), +19,68 m (BD II), -0,02 m (podnož), přičemž ±0,000 = 232,00 m n. m. Střecha podnože je ozeleněná a má funkci klidového zázemí pro obyvatele domu. Novostavba obsahuje celkem 108 bytových jednotek, 22 ubytovacích jednotek, 5 obchodních jednotek a 1 administrativní jednotku (ateliér). Připojením novostavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude dotčen i pozemek parc. č. 1297/1 v k. ú. Královo Pole.

OÚP přezkoumal záměr v dokumentaci 2021 jak ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona, tak z hlediska postupu, jakým bylo osvědčení OÚPR MMB vydáno. Na základě tohoto posouzení pak vydal přezkumné závazné stanovisko č. j. JMK 94013/2023 OÚPSŘ ze dne 03.07.2023, spis. zn. S – JMK 73168/2022 OÚPSŘ (dále jen „**2. přezkumné stanovisko**“), v němž fiktivní závazné stanovisko 2021 potvrdil. Následné námitky účastníků odvolacího řízení proti obsahu 2. přezkumného stanoviska vypořádal ve vyjádření č. j. JMK 128136/2024 ze dne 09.09.2024.

Po vydání 2. přezkumného stanoviska došlo ke **změně podmínek využití území**, která má přímý dopad na posouzení záměru v závazném stanovisku orgánu územního plánování. Zastupitelstvo města Brna vydalo dne 09.04.2024 opatřením obecné povahy č. 3/2024 změnu Územního plánu města Brna označenou jako **Změna ÚPmB – B343_POR_1_22**, kterou se významným způsobem mění podmínky využití funkční plochy SJ, do níž je záměr umísťován. Opatření obecné povahy č. 3/2024 nabylo účinnosti dne 30.05.2024 a vyvolalo potřebu **prověřit aktuálnost fiktivního závazného stanoviska 2021**. Z toho důvodu stavebník požádal dne 03.06.2024 orgán územního plánování o vydání navazujícího závazného stanoviska a předložil mu k posouzení dokumentaci z roku 2021, doplněnou o průkaz naplnění požadavků změny územního plánu. OÚPR MMB v reakci na to vyhotovil dne 21.06.2024 pod č. j. MMB/0262500/2024/Gom, spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0262500/2024 souhlasné navazující závazné stanovisko (dále jen „**závazné stanovisko 2024**“) a vydal ho dne 26.06.2024, tj. ve lhůtě stanovené v § 149 odst. 4-5 správního řádu.

Jelikož odvolací řízení proti společnému povolení z roku 2022 stále trvá, nynější odvolací orgán, odbor Krajský stavební úřad seznámil s novým podkladem účastníky řízení a obdržel od nich vyjádření ze dne 31.10.2024 ve smyslu, že záměr je v rozporu s územním plánem. Účastníci uvádějí, že bytový dům nelze umísťovat do existující monofunkční rezidenční plochy, neboť ta má být podle územního plánu smíšená. Vymezují se také proti zástavbě chráněného vnitrobloku, navrženému IPP novostavby, objemu a charakteru novostavby. Dne 25.11.2024 odvolací orgán požádal OÚP o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska 2024. OÚP si dopisem ze dne 29.11.2024 vyžádal u OÚPR MMB podklady pro vydání závazného stanoviska 2024, tj. spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0262500/2024 a dokumentaci 2021 revidovanou k 07/2021 a 05/2024.

OÚP na základě posouzení závazného stanoviska 2024 konstatuje následující skutečnosti:

OÚPR MMB v závazném stanovisku 2024 vyhodnotil záměr jako přípustný z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky** ve znění Aktualizací č. 1 až 7 a **Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje** ve znění Aktualizací č. 1 a 2.

OÚP přezkoumal soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 01.03.2024 (dále „PÚR ČR“), s Územním rozvojovým plánem vydaným dne 28.08.2024 (dále „ÚRP ČR“) a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 až 3b (dále „ZÚR JMK“). Ověřil, že PÚR ČR, ÚRP ČR a ZÚR JMK předmětný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu konkrétně neřeší a že novostavba není situována v území dotčeném záměry vyplývajícími z ÚRP ČR a ZÚR JMK. Lze proto konstatovat, že záměr je v souladu s PÚR ČR, ÚRP ČR a ZÚR JMK.

OÚPR MMB v závazném stanovisku 2024 posoudil soulad záměru s **Územním plánem města Brna** schváleným dne 03.11.1994 a obecně závaznou vyhláškou č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB (dále též „územní plán“ nebo „ÚPmB“), v úplném znění ke dni 30.05.2024¹, OÚPR MMB uvedl, že „pozemky parc. č. 1055, 1057, 1062, k. ú. Královo Pole, obec Brno, jsou dle ÚPmB součástí stavební stabilizované smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ; pozemky parc. č. 1056, 1058, 1063, k. ú. Královo Pole, obec Brno, jsou součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití stanovenou rozmezím hodnot indexu podlažních ploch IPP = 2,0-4,0.“ Dále citoval následující regulativy územního plánu pro využití předmětného území, které jsou pro posouzení záměru relevantní:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaheny veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití území nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území při dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Smíšené plochy jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách; níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.

Jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ slouží zpravidla k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

V ploše SJ jsou přípustné mimo jiné: bytové domy při zachování polyfunkčnosti ve funkční ploše, alespoň v rozsahu 20 % výměry funkční plochy; pokud nelze dodržet uvedené pravidlo, pak je přípustné zachovat polyfunkčnost integrací v objektech v rozsahu 20 % hrubé podlažní plochy, přičemž upřednostněno je vytvoření atraktivního parteru; za bytové domy se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)

Polyfunkčnost znamená promísení funkcí, které jsou v příslušné funkční ploše přípustné nebo podmíněně přípustné.

Míra stavebního využití [pozemků v návrhových funkčních plochách] je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je index podlažních ploch stanoven rozmezím hodnot 2,0 - 4,0 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č. j. 1 AOS 2/2013-116 ze dne 17.9.2013 stanoven závazně. IPP je určen pro návrhové plochy ... smíšené ... vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy (dále též „HPP“) na 1m² základní funkční plochy.

Index podlažní plochy IPP vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.) počtem m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet

¹ datum nabytí účinnosti Změny ÚPmB – B343_POR_1_22

nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.

Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuálních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy. Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích **orientační charakter** s tím, že při povolování výstavby v prolukách nesmí objem povolované stavby: narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví); zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže ... počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality a jestliže nemají zajištěno dopravní napojení a odstavování vozidel.

Ve vyhodnocení souladu záměru s **požadavky na funkční využití území** OÚPR MMB zopakoval citované funkční regulativy a konstatoval, že „po realizaci záměru bude zachována polyfunkčnost v obou jádrových plochách min. 20 %, a to integrací v jednotlivých objektech. Vzhledem k tomu, že jsou navrženy objekty s bytovou funkcí ve smíšených plochách, je v nadzemní části vnitrobloku, mezi hmotami stavby uliční a dvorní, navržena pobytová terasa jako prostor pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pobytová zeleň, lavičky, dětská hřiště). Příjezd do garáží je navržen z ulice Palackého a nezhorší tak pohodu bydlení; nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je požadováno. Záměr je v souladu s funkčním využitím dotčených funkčních ploch.“

Z hlediska požadavků územního plánu na **prostorové využití území** OÚPR MMB konstatoval:

„Předmětný záměr je umístován do dvou funkčních ploch smíšených jádrových (SJ, stabilizované a návrhové. ... Plocha SJ stabilizovaná kopíruje řadu staveb v Palackého třídě, mezi ulicemi Kollárova a Malátova. Plocha SJ návrhová se rozkládá ve vnitrobloku uzavřeném Mojžírovým náměstím. Prostorové regulativy se v návrhových a stabilizovaných plochách posuzují odlišně. V plochách návrhových je prioritní míra stavebního využití daná hodnotou indexu podlažní plochy (dále jen „IPP“), která je v příslušné ploše stanovena 2,0-4,0. Žadatel prokázal v předložené dokumentaci výpočtem, že část záměru umístovaná do návrhové funkční plochy uvedený regulativ naplňuje, dokládá hodnotu IPP 2,53.

Hodnota IPP základní funkční plochy, která je východiskem pro posouzení přiměřenosti záměru v určité stabilizované funkční ploše dle čl. 8 Míra stavebního využití v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB, v platném znění (dále také „vyhláška č. 2/2004“), je dána stávajícím stavem zástavby v základní ploše. To znamená, že ve stabilizovaných plochách není hodnota IPP uvedená v grafické části ÚPmB, ale vždy je nutné vypočítat její současnou skutečnou hodnotu. V daném případě, kdy je povolován záměr do proluky a IPP plochy a IPP záměru se liší, musí být dodrženy ještě další stanovené podmínky, kdy nové stavby nesmí narušit charakter okolní zástavby daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví a zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. Co se týká půdorysných rozměrů staveb pouze v předmětné stabilizované funkční ploše, lze tyto údaje zjistit z veřejně přístupného portálu katastru nemovitostí. Je zjevné, že zastavěná plocha jednotlivých objektů se výrazně odlišuje, většinou v závislosti na velikosti zastavěného stavebního pozemku. Z náhledu je patrné, že stavby s větší zastavěnou plochou mají současně širší uliční fronty a větší výměry pozemků. Záměr je umístován do proluky po třech stavbách, v lokalitě s různorodou zástavbou. Počet nadzemních podlaží se u jednotlivých staveb v ploše liší. Směrem od ulice Kollárova se nachází souvislá, architektonicky ucelená řada dvoupodlažních staveb s případným podkrovím pod šikmou střechou. Tuto řadu poměrně příkře ukončuje

bezprostředně navazující výrazně vyšší a objemnější stavba Palackého tř. 100. Dále směrem k ulici Malátova leží pozemky určené k umístění záměru, který svojí výškou navazuje na tuto stavbu.

Záměr je umístován do blokové zástavby, která je tvořena ulicemi Palackého tř., Kollárova, Mojžírovo náměstí a Malátova. Je výškově různorodá, obsahuje nejen rodinné domy zastřešené šikmými střechami s využitým podkrovím, ale i bytové domy, polyfunkční a nebytové stavby. Vyskytují se zde objekty 5 i více podlažní, a to jak v samotném bloku, tak i v rámci Palackého třídy. Pokud jde o architektonický ráz, je stávající zástavba velmi různorodá, ať už způsobem zastřešení, výškou staveb či řešením architektonických detailů. Vnitroblok je již v současné době zastavěn, a to i poměrně objemnými a vícepodlažními objekty (Mojžírovo náměstí 2919/22, Kollárova 3054/5, Palackého tř. 2083/80). Dále je zástavba velmi různorodá, různých výškových úrovní. V lokalitě jsou stavby zastřešeny převážně sedlovými, šikmými střechami, ale také plochými. Navržený objekt respektuje hmotu okolní zástavby (navazuje na sousední objekt bytového domu). Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu s prostorovými regulativy dotčených funkčních ploch.“

OÚPR MMB dospěl k závěru, že záměr naplňuje funkční a prostorové podmínky využití stabilizované a návrhové plochy SJ, dané územním plánem.

OÚP ověřil, že v závazném stanovisku 2024 jsou ve vztahu k **územnímu plánu** schválenému dne 03.11.1994 a k obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, v úplném znění ke dni 30.05.2024, uvedeny všechny podstatné údaje o území a podmínky využití území, dle kterých OÚPR MMB hodnotil přípustnost záměru. OÚP ověřil, že pozemky záměru parc. č. 1055, 1057, 1062 a malá část pozemku parc. č. 1058 se nachází ve stavební **stabilizované smíšené ploše jádrové**, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ. Pozemky parc. č. 1056, 1063 a hlavní část pozemku parc. č. 1058 jsou součástí stavební **návrhové smíšené plochy jádrové**, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ, ve které je míra stavebního využití dána indexem podlažní plochy **IPP 2,0-4,0**. OÚP doplňuje a upřesňuje další podmínky územního plánu pro využití předmětného území, které nejsou ve výčtu regulativů v závazném stanovisku uvedeny:

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a je vyjádřena indexem podlažní plochy IPP.

Při výpočtu IPP se za podkroví se považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží.

OÚP přezkoumal hodnocení závazného stanoviska 2024 z **hlediska funkčního využití plochy SJ** a ztotožňuje se se závěrem OÚPR MMB, že navržený účel užívání stavby vyhoví závazným regulativům územního plánu. Územní plán stanoví, že funkční regulativy pro smíšené plochy „nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční“ (viz příloha č. 1 vyhlášky č. 2/2004 k územnímu plánu, kap. II. Zásady regulace území, s. 22). Monofunkční využití plochy SJ pro bydlení je z hlediska územního plánu nepřipustné (monofunkčně využitá plocha pro bydlení je taková plocha, jejíž pozemky slouží pouze pro funkci bydlení, tedy pro umístění rodinných a bytových domů a jejich zázemí: zahrady, technické objekty, rezidenční parkování atd.). OÚP proto nejprve zjišťoval, zda je v dotčené stabilizované a návrhové ploše SJ naplněn požadavek na smíšenost funkcí a jakým způsobem záměr bytového domu ovlivní podíl funkcí v plochách.

Z aktuálních údajů v katastru nemovitostí vyplývá, že předmětná **stabilizovaná plocha SJ** s výměrou 5 212,3 m² při Palackého třídě je v současné době využívána spíše monofunkčně, a to pro funkci bydlení. Pozemky rodinných a bytových domů v ploše SJ včetně potřebného zázemí tvoří cca 85 % plochy SJ. Pro jinou funkci,

než bydlení slouží v ploše pouze pozemek parc. č. 1064 se stavbou občanské vybavenosti, dále pozemek parc. č. 1076 s víceúčelovou stavbou a navazující pozemek zahrady parc. č. 1077. Uvedené pozemky mají celkovou výměru 799 m², což je cca 15 % předmětné stabilizované plochy SJ. OÚP ověřil, že pozemky, na nichž má být novostavba bytového domu umístěna (parc. č. 1055, 1057, 1062 a část pozemku parc. 1058), jsou historicky využívány pro funkci bydlení. Rezidenční záměr tento stabilizovaný, legální stav využití území respektuje² a nezvětšuje existující plochu pozemků s funkcí bydlení ve stabilizované ploše SJ. Jelikož v ploše nelze zachovat polyfunkčnost alespoň v rozsahu 20 % výměry funkční plochy, jak požaduje územní plán, má stavebník povinnost zajistit polyfunkčnost navrženého objektu v rozsahu 20 % jeho hrubé podlažní plochy (HPP) a vytvořit atraktivní parter domu. Stavebník do stabilizované plochy SJ umísťuje větší část nadzemní hmoty uličního bytového domu BD I (sekce A a B) a menší část společné podzemní podnože. V předložené projektové dokumentaci podrobně prokazuje, že celková HPP záměru ve stabilizované ploše SJ má výměru 7 758,35 m², z toho HPP 4 934,62 m² slouží pouze pro funkci bydlení, HPP 1652,25 m² pouze pro jiné funkce než bydlení (obchod, služby) a HPP 1171,37 m² pro společné prostory (bez rozlišení funkcí). Prostory společné všem funkcím nemají na podíl funkcí žádný vliv a do bilance funkcí se nezapočítávají. Při porovnávání uvedených započitatelných výměr HPP 4 934,62 m² a 1652,25 m² je zřejmé, že pro funkci nebydlení slouží cca 25 % HPP stavby. Současně je v bytovém domě BD I navržený obchodní, atraktivní parter. Záměr proto vyhoví stanovenému funkčnímu využití stabilizované plochy SJ.

Předmětná návrhová plocha SJ je vymezená v bloku Palackého třída – Kollárova – Mojmírovo náměstí – Malátova a je značně rozsáhlá, má výměru 21 754,2 m². V ploše se nacházejí následující pozemky stávajících rezidenčních staveb včetně jejich zázemí, tj. pozemky s funkcí bydlení: parc. č. 1024 (235 m²), parc. č. 1031 (1 033 m²), parc. č. 1032 (197 m²), parc. č. 1035/2 (242 m²), parc. č. 1035/1 (454 m²), parc. č. 1034 (315 m²), parc. č. 1036/1 (208 m²), parc. č. 1023 (139 m²), parc. č. 1026 (118 m²), parc. č. 1028 (124 m²), parc. č. 1030 (75 m²), parc. č. 1033/3 (572 m²), parc. č. 1038 (114 m²), parc. č. 1039 (181 m²), část parc. č. 1043 (210 m²), parc. č. 1048 (325 m²), parc. č. 1067 (709 m²), parc. č. 1070 (849 m²), parc. č. 1078 (716 m²), parc. č. 1080/1 (88 m²), parc. č. 1081 (694 m²), parc. č. 1085/1 (244 m²), parc. č. 1085/2 (293 m²), parc. č. 1083/1 (224 m²). Pozemky mají celkovou výměru 8 359 m², což je cca 38 % návrhové plochy SJ. Po realizaci záměru k uvedeným pozemkům přibudou pozemky parc. č. 1056 (800 m²), část parc. č. 1058 (987 m²) a parc. č. 1063 (720 m²). Pozemky s funkcí bydlení v návrhové ploše SJ pak budou mít celkovou výměru 10 866 m², což je 49,9 % plochy. Pro jiný účel než bydlení lze po realizaci záměru využít 50,1 % plochy. To znamená, že plocha ani po realizaci záměru neztratí dosavadní potenciál být smíšenou. V plochách se zachovanou polyfunkčností na více než 20 % výměry územní plán nevyžaduje integrovat jiné funkce do 20 % HPP bytových domů. Stavebník do návrhové plochy umísťuje nadzemní hmotu dvorního bytového domu BD II (sekce C a D), menší část nadzemní hmoty uličního bytového domu BD I (sekce A a B) a větší část společné podzemní podnože, které slouží funkcím bydlení i nebydlení (obchod, služby). OÚP ověřil, že záměr vyhoví stanovenému funkčnímu využití návrhové plochy SJ.

OÚP dále posoudil záměr z hlediska požadavku územního plánu na **chráněné rekreační využití vnitrobloku** (viz příloha č. 1 vyhlášky č. 2/2004 k územnímu plánu, kap. II. Zásady regulace území, s. 23). Ověřil, že stabilizovaná plocha SJ obsahuje pouze uliční řadu domů při Palackého třídě, jejich bezprostředně navazující dvorky a 4 menší pozemky zahrad, které nebudou záměrem dotčeny. Samotný vnitroblok Palackého třída – Kollárova – Mojmírovo náměstí – Malátova je územním plánem transformován; je vymezený jako návrhová plocha SJ s indexem IPP 2,0-4,0. Územní plán ve vnitrobloku umožňuje stavební rozvoj. Mění klidové, rekreační využití vnitrobloku na využití stavební a předepsaným indexem IPP v něm určuje hustotu nové zástavby. Připouští i příjezd do podzemní hromadné garáže pro BD I a BD II z ulice Palackého. Navržené řešení příjezdu nezhoršuje pohodu bydlení rezidentů. Stavebníkovy pozemky ve

² Stávající rezidenční využití stabilizované plochy SJ je třeba akceptovat, neboť je legální a současně požadované samotným územním plánem (v ploše stabilizované se stávající účel nebude zásadně měnit).

vnitrobloku budou využity pro bytový dům BD II a rekreační zeleň, která bude mít plochu cca 1 243 m². Záměr nezasahuje do vnitroblokových částí přilehlých ke stávajícím objektům bydlení a neznemožňuje jejich využití pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel.

Závěr: záměr vyhoví funkčním regulativům územního plánu pro stabilizovanou a návrhovou plochu SJ.

OÚP dále přezkoumal hodnocení OÚPR MMB z hlediska **prostorových regulativů plochy SJ**. Jelikož v předmětném spisu zn. 4100/OÚPR/MMB/0262500/2024 chybí ověření hodnot IPP záměru, které uvádí projektant stavby v dokumentaci, provedl OÚP vlastní kontrolní výpočet navržené intenzity využití dotčených pozemků. Z definice míry stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách (viz příloha č. 1 vyhlášky č. 2/2004 k územnímu plánu, kap. II. Zásady regulace území – míra stavebního využití, s. 39-40) je zřejmé, že u stabilizované plochy SJ je nutno vypočítat skutečnou hodnotu IPP již existující zástavby v ploše a aplikovat ji na pozemky záměru jako hodnotu orientační. Disponibilními pozemky záměru ve **stabilizované ploše SJ** jsou pozemky parc. č. 1055 (419 m²), 1057 (148 m²), 1062 (455 m²) a část pozemku parc. č. 1058 (93 m²), které mají celkovou výměru 1 115 m². Posuzovanou část funkční plochy pro výpočet skutečného IPP plochy tvoří předmětná plocha SJ s výměrou 5 212,3 m², kterou je nutno zmenšit o plochu disponibilních pozemků záměru: 5 212,3 m² – 1 115 m² = 4 097,3 m². V ploše SJ se nevyskytují další proluky, ovlivňující výměru plochy. S využitím metody územního plánu pro výpočet IPP, dat z katastru nemovitostí, leteckých a panoramatických snímků OÚP zjistil, že hrubá podlažní plocha (HPP) existující zástavby v posuzované části plochy SJ má výměru cca 7 100 m². Na základě těchto údajů OÚP zjistil, že **skutečný IPP** pro existující zástavbu ve stabilizované funkční ploše SJ má orientační hodnotu cca **1,7** (HPP zástavby 7 100 m²/posuzovaná část plochy 4 097,3 m² = 1,73 \doteq 1,7). Vypočtená hodnota IPP 1,73 koresponduje s hodnotou IPP 1,71, ke které dospěl projektant záměru.

Z předložené dokumentace záměru lze vypočítat celkovou HPP posuzované novostavby bytového domu. V souladu s metodou územního plánu a jeho výkladem pojmů OÚP do výpočtu HPP novostavby nezahrnul výměru tří nejnižších podlaží označených jako 3.PP, 2.PP a 1.PP. OÚP ověřil, že **uliční objekt BD I** má celkovou HPP cca 6 695 m², přičemž ve stabilizované ploše SJ se nachází jeho větší část s HPP cca 5 830 m² a do návrhové plochy SJ zasahuje jeho menší část s HPP cca 865 m².

IPP záměru ve stabilizované ploše SJ = HPP záměru/plocha disponibilních pozemků záměru = 5 830 m²/1 115 m² = 5,23 \doteq **5,2**. Vypočtená hodnota IPP 5,2 koresponduje s hodnotou IPP 5,28, kterou uvádí projektant záměru. Navržený IPP je oproti skutečnému (orientačnímu) IPP plochy **trojnásobný**, proto je nutno ověřit, zda je záměr v souladu s charakterem okolní zástavby a jestli nezhoršuje podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Disponibilními pozemky záměru v **návrhové ploše SJ** jsou pozemky parc. č. 1056 (800 m²), 1063 (720 m²) a část pozemku parc. č. 1058 (1080 m² - 93 m²), které mají celkovou výměru 2 507 m². **Dvorní objekt BD II** má celkovou HPP cca 5 465 m²; do návrhové plochy SJ dále zasahuje menší část BD I s HPP cca 865 m². HPP záměru v návrhové ploše SJ má výměru celkem 6 330 m² (5 465 m² + 865 m²). **IPP záměru v návrhové ploše SJ** = HPP záměru/plocha disponibilních pozemků záměru = 6 330 m²/2 507 m² = 2,52 \doteq **2,5**. IPP 2,52 odpovídá hodnotě 2,53 uváděné v projektové dokumentaci a závazném stanovisku a vyhoví stanovenému IPP plochy 2,0-4,0.

Posouzení záměru z hlediska charakteru okolní zástavby: v předmětných funkčních plochách SJ se nachází řadová zástavba objektů se dvěma až pěti nadzemními podlažními a využitým podkrovím. Domy jsou zastřešené šikmými a plochými střechami. V lokalitě existují i vyšší stavby, např. sedmipodlažní polyfunkční objekt Palackého třída 124, osmipodlažní bytový dům Kosmova 1 nebo čtrnáctipodlažní panelové bytové domy mezi ulicemi Dalimilova a Božetěchova. Navržený sedmipodlažní uliční objekt BD I nepřevyšuje střešní hřeben sousedního pětipodlažního bytového domu Palackého třída 2541/100. Dvorní objekt BD II je o 1 NP nižší než uliční objekt BD I. Poloha, půdorysný tvar a rozměr objektů BD I a BD II vychází z prostorových

parametrů budoucí proluky na Palackého třídě a stanovené intenzity využití rozvojového území za uliční frontou. OÚP konstatuje, že záměr z hlediska polohy, půdorysných rozměrů, počtu nadzemních podlaží, způsobu zastřešení a celkové výšky neodporuje charakteru okolní zástavby.

Závěr: záměr vyhoví prostorovým regulativům územního plánu pro stabilizovanou a návrhovou plochu SJ.

Posouzení vlivu záměru na podmínky pro využívání sousedních nemovitostí, které územní plán rovněž požaduje, je nutno provést výhradně v kontextu a měřítku stanovené urbanistické koncepce. Orgán územního plánování při hodnocení konkrétních stavebních záměrů sleduje především komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, vliv jednotlivých stavebních záměrů na využitelnost navazujícího území, provázanost záměrů se stávající či navrženou veřejnou infrastrukturou. Koordinuje soukromé a veřejné stavební záměry a přihlíží k pořadí provádění změn v území. V tomto smyslu lze konstatovat, že navržený záměr v obou funkčních plochách SJ připojených na vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nemá negativní vliv na účelné využití a prostorové uspořádání území ani na využitelnost navazujícího území. Územní plán sice stanoví, že záměry jsou nepřípustné, pokud „svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebně technickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby a provozovanou činnost, pokud mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí a pokud nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavení vozidel“ (viz část II. Zásady regulace území, kap. 1. Prostorové uspořádání území města), ovšem posouzení takto formulovaných územně-technických podmínek orgánu územního plánování věcně nepřísluší. Orgán územního plánování není ze zákona kompetentní k tomu, aby předjímal či hodnotil možné negativní vlivy staveb na okolí, jež jsou vyvolané nedodržením obecných požadavků na umístování staveb a na vzájemné odstupy staveb, na ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, na denní osvětlení budov, větrání, vytápění, proslunění obytných a pobytových místností, na dopravu v klidu, ochranu proti hluku a vibracím, odvádění srážkových vod apod. Posouzení souladu navržené stavby s uvedenými požadavky na využívání území a na stavby ve smyslu prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu náleží stavebnímu úřadu, který o stavbě rozhoduje v součinnosti s dalšími dotčenými orgány.

OÚP se ztotožňuje s hodnocením závazného stanoviska 2024, že záměr je v souladu s územním plánem.

Dne 10.12.2024 schválilo Zastupitelstvo města Brna **nový Územní plán města Brna**, který nabyl účinnosti dne 31.01.2025 a nahradil dřívější územní plán, podle něhož byl záměr v závazném stanovisku 2024 posuzován. Z metodického pokynu MMR „Závazná stanoviska orgánů územního plánování“, 4. vydání, s. 28, vyplývá, že pokud nadřízený správní orgán při přezkumu závazného stanoviska postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu zjistí, že došlo ke změně podkladů, na základě kterých bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáno, nemusí vyžadovat navazující závazné stanovisko, resp. nové závazné stanovisko od orgánu územního plánování, nýbrž může zohlednit nové podklady v přezkumném závazném stanovisku. Z důvodu změny podmínek využití území a s ohledem na procesní ekonomii odvolacího řízení **OÚP posoudil záměr i z hlediska nového územního plánu:**

Podle nového územního plánu se pozemky záměru parc. č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062, 1063 nachází ve stavební, stabilizované ploše **smíšené obytné všeobecné SU.K4**, ve které je předepsána **kompaktní struktura zástavby a výšková úroveň zástavby 9-22 m**. Území, do něhož je záměr umístován, je současně vymezeno jako stávající městská třída. Pozemek parc. č. 1297/1, který slouží k dopravnímu a technickému připojení záměru, je plochou veřejných prostranství všeobecných. Pro využití předmětného území jsou stanoveny následující podmínky:

Stabilizovaná plocha je ta část území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání.

Hlavní využití plochy smíšené obytné všeobecné SU je pro bydlení, služby a nerušící výrobu a sport.

Kompaktní struktura zástavby K je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Pravidla pro uspořádání zástavby:

- Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umístovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.
- Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čarou (pokud domy nemají předzahrádky); má převážně uzavřený charakter. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
- Pro zastavitelné plochy v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží většinou zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

Zastoupení zeleně v ploše SU: minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných 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.

Výšková hladina 4 učuje minimální (9 m) a maximální (22 m) regulovanou výšku budov. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Nad stanovenou maximální výšku budovy je možné vystavět:

- a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45°;
- 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;
- 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).

Při vyhodnocování výšky záměrů je nutné v rozmezí konkrétní výškové hladiny zohlednit podpůrný princip návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality, genius loci apod.) z toho hlediska, aby nedošlo ke zřetelnému znehodnocení městské krajiny, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

Specifika výškové regulace ve stabilizovaných plochách:

- V rozmezí stanovené výškové hladiny se maximální přípustná výška konkrétního záměru ve stabilizovaných plochách určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

- *Specifika pro určování výšky budov ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby): maximální přípustná výška konkrétního záměru v části plochy se zástavbou přiléhající k ulici založené ve zjevně nižším výškovém typu zástavby musí respektovat urbanistické hodnoty stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice a musí zohlednit celkový charakter ulice, ve které má být budova umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající zástavby s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.*
- *Výška budov ve stabilizovaných plochách (pokud podrobnější územně plánovací dokumentace nestanoví podrobněji) může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami budov v dané ulici, nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.*

Městská třída je urbanisticky významný typ ulice, která má celoměstský význam. Je charakteristická vyšší mírou společenských a obchodních aktivit, aktivním parterem, vyšším dopravním významem (zpravidla je městskou třídou vedena tramvajová doprava). Pro městské třídy nad rámec výše uvedeného platí:

- *výška římsy, popř. atiky budov orientovaných do městské třídy, zpravidla navazuje na výšku říms nejvyšších stávajících budov v širším úseku městské třídy tak, aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy při dodržení příslušné výškové hladiny (v případě stabilizované zástavby);*
- *aktivní parter: v objektech na obou stranách městských tříd je zpravidla realizován aktivní parter s prvním podlažím v úrovni chodníku, primárně určený pro umístění provozoven obchodu a služeb;*
- *uliční čára = stavební čára: při dostavbě (např. proluk) je zpravidla uliční čára uzavřená a je totožná se stavební čarou a slouží k podpoře veřejného prostoru na městské třídě.*

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.

Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) **v konkrétním případě nepřipustný**, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

OÚP na základě citovaných regulativů shrnuje, že nový územní plán na pozemcích záměru připouští stavby bytových domů s integrovanými službami a aktivním parterem určeným pro umístění provozoven obchodu a služeb. Připouští možnost zastavění vnitrobloku a požaduje zachovat stávající uliční čáru. Vnitroblok přitom musí mít přímé veřejně přístupné dopravní napojení na veřejnou komunikaci, sloužit zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel a musí v něm být dodrženo stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Stavby v ploše mohou mít maximální regulovanou výšku 24 m (22 + 2), což vyplývá z již založených a pro danou lokalitu zjevně urbanisticky vhodných výšek domů Palackého tř. č. o. 100-102 (23,39 m) a Palackého tř. č. o. 72-76 (cca 22,80 m); jelikož se jedná o zástavbu městské třídy, může mít uliční objekt BD I výšku navázanou na výšku těchto budov. Podle aktuálních Územně analytických podkladů ORP Brno projednaných dne 16.12.2020 (dále jen „ÚAP“), schématu Výška obvodových linií budov, dosahují některé domy na straně sudých čísel orientačních Palackého třídy výšky vyšší než 22 m a nižší než 28 m, aniž by byly považovány za urbanistické excesy v území.

OÚP ověřil, že záměr uvedeným požadavkům nového územního plánu vyhoví: jedná se o bytový dům s integrovanými službami a aktivním parterem, zachovávající stávající uliční čáru Palackého třídy. Záměrem sice dojde k zastavění vnitrobloku, avšak ten bude mít přímé dopravní připojení na městskou třídu a bude sloužit i jako rekreační zázemí obyvatel novostavby. Zeleně je na pozemcích záměru zastoupena dostatečně:

územní plán požaduje min. 1 086,6 m² (30 % z plochy 3 622 m² disponibilních pozemků) využívat jako zeleň na terénu anebo intenzivně na konstrukci stavby, z toho 325,98 m² (30 % plochy zeleně) výhradně na terénu. OÚP ověřil, že stavebník navrhuje zeleň terénní a intenzivní neterénní na ploše cca 1 243 m², což je více než požadovaných 1 086,6 m². Na terénu pak navrhuje min. 550 m² zeleně, což je více než požadovaných 325,98 m². Navržená výška objektu BD I +23,53 m (cca 23,43 m nad původním terénem) a BD II +19,68 m (cca 23,73 m nad původním terénem) rovněž vyhoví požadované max. regulované stavební výšce 24 m v předmětné funkční ploše SU.

Na základě výše uvedeného posouzení OÚP konstatuje, že **záměr je v souladu s regulativy nového územního plánu města Brna.**

OÚP dále ověřil, že pro předmětné funkční plochy SJ nebyla zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán). Jelikož se pozemky záměru nachází v ochranném pásmu Městské památkové rezervace, jsou součástí řešení **územní studie „Výškové zónování v Městské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu“**, která slouží pro rozhodování v území. Podle studie schválené dne 27.02.2015, jejíž aktuálnost pořizovatel potvrdil dne 04.08.2022, jsou pozemky záměru při uliční čáře Palackého třídy zařazeny do ploch č. 91 „Palackého třída – jih“ a č. 106 „Palackého třída – sever“. Pozemky záměru uvnitř bloku jsou zařazeny do plochy č. 104 „Rostislavovo náměstí.“ Uvedené plochy vymezují stabilizované území (zónu), „kde není možné stavět výškové budovy a stávající výškovou hladinu zástavby nelze libovolně zvyšovat.“ Současně je v plochách č. 91 a 106 vymezena podél Palackého třídy zóna, kde je možné **hladinu zástavby zvyšovat na 25 m**, přičemž výšková tolerance je 0,75 m. Objekt BD I má uliční průčelí vysoké 23,73 m (od úrovně veřejného chodníku), tudíž vyhoví požadavku studie. V ploše č. 104 je uvedena nejčtenější hodnota výšky budov po hřeben střechy 10,9 m, maximální hodnota výšky 25,9 m, minimální hodnota výšky 3,0 m a průměrná hodnota výšky 10,99 m. OÚP ověřil, že navržená celková výška objektu BD II 23,63 m (měřená nad patou východního průčelí BD II) je nižší než uvedená maximální hodnota 25,9 m. Záměr není s územní studií v rozporu.

Předmětné území je dále součástí územní studie **„Výškové zónování pro Územní plán města Brna“** schválené dne 27.02.2015 jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Pořizovatel studie potvrdil její aktuálnost dne 04.08.2022. OÚP konstatuje, že záměr není výškovou stavbou, a proto není ve střetu se sledovanými parametry studie.

Ve vztahu k **cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona** OÚPR MMB v závazném stanovisku uvedl, že sledoval „zejména, zda je umístění navrhované stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.“ OÚPR MMB dále vyhodnotil záměr jako přípustný z hlediska výše uvedených územních studií a generelu odvodnění města Brna. Uvedl, že „záměr svými prostorovými parametry i architektonickým zpracováním koresponduje se zástavbou v dotčené lokalitě a navazuje na charakter okolní zástavby. Posuzovaný záměr stavby je řešen bez nároků na zabor dalších pozemků, beze změny a s využitím existující veřejné dopravní a technické infrastruktury. Na základě uvedeného dospěl OÚPR MMB k názoru, že navrhovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.“

OÚP přezkoumal hodnocení OÚPR MMB a s jeho závěrem se ztotožňuje. Ověřil, že OÚPR MMB dostatečně posoudil soulad záměru s charakterem území při hodnocení z hlediska územního plánu. OÚP zjistil, že ÚAP vymezily v předmětném území dvě urbanisticky hodnotné lokality: významný urbanistický celek Královo Pole a historické jádro bývalé obce Královo Pole (Nová Ves). Pozemky záměru jsou situovány vně uvedených lokalit a záměr jejich urbanistickou hodnotu nesníží. Záměr respektuje stanovenou urbanistickou koncepci ve smyslu § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a naplňuje cíle a úkoly územního plánování sledované orgánem územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona.

Námítky odvolatelů proti nesouladu stavby s požadovaným funkčním smíšeným využitím plochy SJ, proti zastavění vnitrobloku, navržené intenzitě využití území, objemu a charakteru novostavby jsou ve výše uvedeném vyhodnocení záměru posouzeny a vyvráceny, viz s. 7-9 tohoto navazujícího přezkumného závazného stanoviska. OÚP k problematice IPP připomíná, že stanovený index IPP 2,0-4,0 se váže pouze k návrhové ploše SJ, a nikoliv ke stabilizované ploše SJ. Jestliže má IPP stabilizované plochy SJ při uliční frontě vypočtenou hodnotu 1,7 a sousední návrhová plocha ve vnitrobloku má stanovenou hodnotu IPP 2,0-4,0, pak je evidentní, že územní plán umožňuje v návrhové ploše ve vnitrobloku realizovat vyšší hustotu a podlažnost zástavby, než jakou má plocha stabilizovaná. Hodnota IPP se vztahuje vždy k nadzemnímu objemu budov. Podzemní stavby garáží, které se v území vizuálně neprojevují, mají IPP=0.

Z výše uvedených skutečností vyplývají důvody pro potvrzení souhlasného závazného stanoviska 2024 postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto navazujícího přezkumného závazného stanoviska č. j. JMK 6450/2025 OÚP.

Z citovaného závazného stanoviska nadřízeného orgánu je zřejmé, že projednávaná stavba je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a námítka odvolatelů jsou zde nedůvodné.

Po obdržení všech výše zmíněných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů KrÚ svým opatřením č.j. JMK 77415/2025 ze dne 28. 5. 2025 vyzval účastníky řízení k seznámení se s doplněnými podklady rozhodnutí a dal jim možnost vyjádřit se k nim. Této možnosti využili účastníci řízení zastoupení Mgr. Lenkou Dörovou. Ve svém vyjádření ze dne 12. 6. 2025 napadají závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče. Uvádí zde, že posuzovaný soubor staveb je objemově výrazně mohutnější než okolní zástavba a urbanisticky do této zástavby nezapadá. Místo respektování původního členění zástavby je zde navržen monoblok, který najednou zastavuje proluku po třech stavbách, které svým objemem každá jednotlivě zapadala do okolní zástavby. Z pohledu ulice Palackého třída se jedná o jednu obrovskou hmotou, která v okolí nemá obdoby. Zaujímá názor, že městská třída tak významná, jako je právě Palackého třída, nemá žádný historicky cenný charakter, který je třeba zachovávat a chránit, se zdá být zcela v rozporu s veřejným pořádkem. S ohledem na skutečnost, že napadené závazné stanovisko bylo opatřeno postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, obrátil se KrÚ přípisem č.j. JMK 101665/2025, ze dne 9. 7. 2025 na Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče se žádostí o součinnost při řešení uvedených námitek odvolatelů. Dne 18. 7. 2025 obdržel KrÚ stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru památkové péče č.j. JMK 103793/2025, ze dne 14. 7. 2025. Nadřízený orgán zde uvádí, že ochranné pásmo městské památkové rezervace bylo zřízeno za účelem ochrany památkové rezervace, nikoliv nemovitostí na území ochranného pásma. S ohledem na vzdálenost stavby od hranice památkové rezervace, která činí cca 3 km a výšce stavby nepřevyšující výrazně okolní stavby, nemůže dojít k ohrožení zájmů sledovaných památkovou péčí na území ochranného pásma. Rovněž z hlediska nároků památkové péče v památkové zóně Královo Pole není novostavba nepřípustnou, zde se nadřízený orgán odkazuje na stanovisko územního pracoviště Národního památkového ústavu. Novostavba se svou výškou přizpůsobuje sousedním objektům, dvorní objekt nebude mít na hodnoty zóny přímý vliv.

Dále odvolatelé brojí proti opatření ministra vnitra, které považují za nedostatečně odůvodněné. K této námítce je třeba říct, že ministr vnitra je v nejvyšším orgánem na úseku požární bezpečnosti staveb na území ČR a z jeho opatření je zcela zřejmé, že přijaté řešení je v souladu s obecnými požadavky na požární bezpečnost staveb. Také neobstojí tvrzení odvolatelů, že požárně bezpečnostní řešení je zpracováno pro jiný druh stavby. Z projektové dokumentace je zcela zřejmé, že PBŘ bylo vyhotoveno pro projednávanou stavbu a tvoří součást předložené projektové dokumentace stavebního záměru.

V další části svého vyjádření brojí odvolatelé proti závaznému stanovisku Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování. Uvádí zde, že odbor územního plánování posuzuje navrhované stavby

jako přípustné z pohledu územního plánování. Odůvodnění tohoto závazného stanoviska je však vnitřně značně rozporné, a proto zmatečné a nepřezkoumatelné pro nedostatek odůvodnění. Odbor územního plánování konstatuje, že v předmětné ploše je nepřípustné umísťovat stavby, které narušují charakter okolní zástavby daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb. Přesto však uzavřel, že posuzovaný soubor staveb, který na šířku zabírá proluku po třech domech, tedy ve své uliční části trojnásobně převyšuje objem převládající okolní zástavby, a který sestává ze dvou takto širokých bytových domů postavených jeden za druhým směrem do zákonem chráněného vnitrobloku, zahrady, odpovídá půdorysným rozměrům okolních staveb. Tento závěr je zcela nelogický, snad až vzbuzující pochybnosti o nepodjatosti dotčeného orgánu. Objem souboru staveb je oproti sousedním objektům natolik výrazný, že je třeba lépe zkoumat jeho dopad na limity zastavěnosti parcel a účelovost budoucího využití stavby o takové objemové hmotnosti. Soubor staveb, jak je projednáván, nerespektuje členění stavby podle původní zástavby. Podle nového ÚpmB činí maximální povolená výška zástavby 9–22 m, navržená stavba má však výšku 23,53 m. Co se týče zakázaného zastavění vnitrobloku druhým bytovým domem, tuto skutečnost odbor územního plánování v odůvodnění svého závazného stanoviska reflektuje, nicméně uzavírá, že tím, že mezi oběma bytovými domy vznikne zelená střecha podzemních garáží pro rekreaci jejich obyvatel, není porušen zákaz využití vnitrobloku pro jiné účely než pro zeleň a rekreaci. I tento závěr považují odvolatelé za výrazně zavádějící, se znaky libovůle. Pokud lze dle zákona zelený vnitroblok využít toliko pro stavbu podzemní garáže, a to navíc jen za podmínky, že vjezd a výjezd nebude rušivý, nelze akceptovat umístění do vnitrobloku bytového domu o objemu třech v okolí běžných bytových domů a tvrdit, že vnitroblok nebyl narušen, neboť nad podzemní garáží mezi oběma objekty bude zelená střecha. Taktéž tento závěr odboru územního plánování je dle odvolatelů zcela zavádějící, nelogický, vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a naznačující podjatost. Odvolatelé jsou přesvědčeni, že je nezbytné posilovat ve vnitroblocích funkci zeleně a nepovolovat slepě výstavbu celého bytového domu do vnitrobloku s odůvodněním, že u něj vznikne zelená střecha podzemní garáže určená pro rekreaci obyvatelů obou bytových domů.

Při řešení těchto námitek KrÚ zvažoval další postup. Na stranu jednu napadeným závazným stanoviskem nadřízený orgán územního plánování potvrdil postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu napadené závazné stanovisko dotčeného orgánu prvního stupně. Zde pak ustálená praxe svědčí postupu, kdy se odvolací správní orgán obrátí na dotčený orgán, který závazné stanovisko ve druhém stupni vydal, se žádostí o součinnost při vypořádání námitek. Součástí napadeného závazného stanoviska je však i potvrzení souladu stavby s novým územním plánem města Brna, tedy fakticky vydání navazujícího závazného stanoviska z důvodu podstatné změny podmínek. Z popsanych důvodů se proto obrátil KrÚ svým přípisem č.j. JMK 104878/2025, ze dne 16. 7. 2025 na Ministerstvo pro místní rozvoj ČR se žádostí o posouzení závazného stanoviska. Zde je třeba též podotknout, že Ministerstvo pro místní ČR je zde v postavení nadřízeného orgánu jak v oblasti územního plánování, tak i stavebního řádu a současně i ústředním orgánem státní správy v těchto oblastech. Následně pak KrÚ obdržel opatření Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. MMR – 72089/2025-84, ze dne 7. 11. 2025. Z výroku opatření vyplývá, že ministerstvo posoudilo podání KrÚ jako podnět k přezkumnému řízení dle § 149 odst. 8 správního řádu a sdělilo, že neshledalo důvodu pro zahájení přezkumného řízení ve věci závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování č.j. JMK 6450/2025 OÚP, ze dne 7. 2. 2025. Svůj právní názor ministerstvo podrobně odůvodnilo, sdělilo zde, že jako nadřízený orgán nemůže posoudit závazné stanovisko krajského úřadu postupem podle § 147 odst. 7 správního řádu, neboť takový postup by odporoval logice správního řádu. Odkazuje se zde na judikaturu soudů, a to rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 1. 2023, č.j. A 19/2021-90. Ministerstvo rovněž uvádlo, že nadřízený orgán nezkoumá věcnou správnost přezkoumávaného aktu. Námítky směřující do odlišného názoru na hodnocení souladu záměru s územně plánovací dokumentací musí KrÚ řešit v rámci součinnosti s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem územního plánování, tedy orgánem, který závazné stanovisko vydal.

Na základě opatření ministerstva se KrÚ přípisem č.j JMK 167385/2025, ze dne 26. 11. 2025 obrátil na Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování se žádostí o součinnost ve věci námitek proti závaznému stanovisku. Dne 12. 1. 2026 KrÚ obdržel vyjádření k námitkám. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování, zde uvádí, citujeme:

Účastníci po celou dobu odvolacího řízení opakovaně uplatňují námitku proti „zastavění vnitrobloku druhým bytovým domem“ a odmítají vzít v potaz závazné podmínky územního plánu pro využití území, přestože jsou řádně uvedeny a interpretovány jak v přezkumném stanovisku 2025, tak v předchozích přezkumných stanoviscích a vyjádření OÚP, obsažených v odvolacím spisu (závazné stanovisko č. j. JMK 175337/2022 OÚPSŘ ze dne 16.02.2023, závazné stanovisko č. j. JMK 94013/2023 OÚPSŘ ze dne 03.07.2023, vyjádření č. j. JMK 128136/2024 ze dne 09.09.2024). Účastníci zřejmě buď nechápou, že se stavební záměr nachází ve více plochách s rozdílným způsobem využití, anebo se k obstrukčním postupům uchylují záměrně. OÚP nepovažuje za účelné rozebírat předkládané téma „zakázaného zastavění vnitrobloku“ stále dokola. Uvádí pouze, že starý územní plán, platný do 30.01.2025, vymezil v rozsáhlém vnitrobloku ulic Palackého třída – Kollárova – Mojžírovo náměstí – Malátova stavební návrhovou plochu SJ pro zástavbu s IPP 2,0-4,0, čímž zcela logicky zrušil podmínku využívat ji jako klidový, nezastavěný vnitroblok určený k rekreaci uživatelů nemovitostí ve stabilizovaných plochách po obvodu bloku. Stavební návrhová plocha SJ není rekreačním vnitroblokem pro funkční plochy v jejím okolí. Klidovou funkci vnitrobloku v okolních stabilizovaných plochách supluje existující (rovněž stabilizované) dvorky a zahrádky bytových a rodinných domů. V návrhové ploše SJ pak zajišťuje klidovou funkci vnitrobloku stavebník záměru tím, že na pozemky stavby umísťuje plochy zeleně v souladu s regulativy územního plánu. OÚP tedy trvá na svém hodnocení záměru v odůvodnění přezkumného stanoviska 2025 a odkazuje se na příslušné závěry o využití vnitrobloku, uvedené na s. 8, 12 a 13.

*Účastníci dále tvrdí, že záměr **narušuje charakter okolní zástavby** daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, protože „na šířku zabírá proluku po třech domech“ a „nerespektuje členění podle původní zástavby.“ Podle účastníků není stavba s výškou 23,53 m v souladu s maximální povolenou výškou zástavby 22 m. OÚP k navrženému prostorovému řešení stavby uvádí, že stavebník účelně využívá prostor tří navazujících stavebních proluk v řadové zástavbě Palackého třídy 94-96-98, a proto má uliční část záměru (budova BD I) jejich celkovou délku a šířku. Z půdorysných rozměrů budovy BD I jsou pak odvozeny i rozměry navazující budovy BD II uvnitř bloku. Územní plán stavebníkům neukládá povinnost realizovat napodobeniny původních budov ani členit navrhované objekty ve stylu původní historické zástavby. Posouzení záměru z hlediska charakteru okolní zástavby je uvedeno na s. 9 přezkumného stanoviska 2025 a OÚP na jeho obsahu trvá. Neztotožňuje se ani s názorem účastníků, že záměr nerespektuje maximální povolenou výškou zástavby 22 m. Účastníci zřejmě přehlédli regulativ nového územního plánu, citovaný na s. 11 přezkumného stanoviska 2025, podle něhož „výška budov ve stabilizovaných plochách ... může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá ... výškám v ulici zčásti založeným a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodným...“ OÚP na s. 12 přezkumného stanoviska 2025 prokázal, že záměr může mít výšku do 24 m, protože v ulici již existují stavby vyšší a přitom urbanisticky akceptovatelné, mající potenciál založit novou výškovou hladinu městské Palackého třídy.*

*Nad rámec uplatněných námitek je třeba dále připomenout, že společné povolení ze dne 12.08.2022 bylo vydáno v době účinnosti starého územního plánu. Záměr byl navržen tak, aby naplnil jeho požadavky. Nový územní plán účinný od 31.01.2025 obsahuje intertemporální pravidlo, že **jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umístován, jsou tyto záměry přípustné** (dále též „integrováný jev“). Závaznost integrovaného jevu již potvrdil Krajský soud v Brně v rozsudku č. j. 64 A 1/2025 ze dne 13.05.2025. Stavebník tedy nemá povinnost uvést záměr do souladu s novým územním plánem. OÚP v přezkumném stanovisku 2025 citované pravidlo neuváděl*

ze dvou důvodů: jednak bylo v době psaní stanoviska předmětem podávané žaloby na nový územní plán čili právně „nejisté“, a současně ho nebylo nutné na záměr aplikovat – záměr požadavkům nového územního plánu zaručeně vyhoví.

Ve svém vyjádření ze dne 13. 6. 2025 odvolatelé rovněž brojí proti dopravnímu řešení. Uvádí zde, že navržené dopravní řešení vytváří v okolí povolovaného záměru situaci, kdy vozidla s výjezdem z podzemních garáží s přikázaným směrem vpravo budou muset objíždět celý blok budov, pokud budou chtít odbočit doleva. Stejně tak to bude také při příjezdu, kdy vozidla vjíždějící do podzemních garáží budou moci do garáží najíždět pouze zprava. Opět budou muset objíždět celý blok nebo několik bloků. V úzkých jednosměrných ulicích (Kollárova, Malátova – zde je možné odbočení pouze doprava, takže bude možno pro odbočení doleva využít až ulici Hostinského), tak budou vznikat málo přehledné dopravní situace a dopravní zácpy, hlavně v ranních a odpoledních špičkách, nehledě na zatížení ulic výfukovými zplodinami. Je třeba také vzít řádně v úvahu, že záměr je navrhován s vjezdem a výjezdem podzemních garáží těsně za hranicí rušné křižovatky ulic Palackého třída a Husitská. Na tomto vytíženém dopravním uzlu se setkávají v obou směrech tramvaje dvou linek, projíždí tudy významný silniční tranzit. V místě je navíc významná koncentrace chodců zapříčiněná existencí trhů na Husitské ulici, umístěním úřadu městské části a několika bank, dále pak s ohledem na dvě školy sídlící na Slovanském náměstí – Gymnázia a základní školy. 169 vozidel obyvatel souboru staveb tento uzel nadměrně zatíží. Svými námitkami tedy napadají závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru dopravy č.j. JMK 140350/2023 ze dne 25. 11. 2023, kterým bylo povoleno připojení stavby na Palackého třída a současně zrušeno stávající připojení. Z uvedených důvodů se KrÚ přípisem č.j. JMK 102821/2025, ze dne 11. 7. 2025 obrátil postupem podle § 147 odst. 7 správního řádu na nadřízený orgán, tedy Ministerstvo dopravy ČR se žádostí o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Dne 7. 8. 2025 obdržel KrÚ opatření Ministerstva dopravy č.j. MD-45696/2025-940-3 ze dne 7. 8. 2026. Opatření po materiální stránce je zapotřebí vnímat jako závazné stanovisko a z textu je zřejmé, že napadené závazné stanovisko bylo dle § 147 odst. 7 správního řádu potvrzeno. V textu opatření nadřízený orgán k námitkám účastníků řízení uvádí:

Krajský úřad zřízení nového připojení sousední nemovitosti a zrušení stávajícího připojení, na základě předložené projektové dokumentace, posoudil a ve věci vydal souhlasné závazné stanovisko, přičemž pro realizaci záměru stanovil podmínky. Platnost závazného stanoviska krajský úřad omezil na 24 měsíců ode dne jeho vyhotovení.

Lze tedy konstatovat, že závazné stanovisko krajského úřadu bylo vydáno v mezích věcné a místní příslušnosti správního orgánu, a nezákonnost či nesprávnost závazného stanoviska zjištěny nebyly.

Podmínky stanovené v závazném stanovisku se vztahují ke zřízení připojení stavby k silnici I/42H v místě Palackého třída [dle situace (č. výkresu 02), jakožto nedílné součástí závazného stanoviska] a zrušení stávajícího připojení v místě Palackého třída, sjezd na pozemku parc. č. 4058, k. ú. Královo Pole [dle situace (č. výkresu 02), jakožto nedílné součástí závazného stanoviska]. Zároveň byly podmínky formulovány také z hlediska dopadů stavby na silnici I. třídy. Jak vyplývá z odůvodnění závazného stanoviska, krajský úřad se zabýval také posouzením širších dopravních vztahů a vlivu stavebního záměru na silnici I/42H Brno – Velký městský okruh.

Jednotlivé podmínky závazného stanoviska byly následně řádně odůvodněny, protože lze konstatovat, že závazné stanovisko tak netrpí vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů.

Odvolatel namítá, že stavba, resp. navržené dopravní řešení vytváří v okolí záměru situaci, kdy vozidla s výjezdem z podzemních garáží s přikázaným směrem vpravo, budou muset objíždět celý blok budov, pokud budou chtít odbočit doleva. Stejně tak při příjezdu, kdy bude možné do garáže najíždět pouze zprava (tzn. objíždět celý blok, nebo bloky), v úzkých jednosměrných ulicích tak budou vznikat málo přehledné dopravní situace a dopravní zácpy, nehledě na zatížení ulic výfukovými zplodinami.

K uvedenému možno konstatovat, že řidiči, resp. účastníci provozu na pozemních komunikacích, se musí při užití pozemní komunikace řídit stanovenou místní úpravou provozu, příslušnými právními předpisy a sledovat provoz, stav a povahu pozemní komunikace a tomu svoji jízdu přizpůsobit. Závazné stanovisko krajského úřadu bylo vydáno mj. za podmínky dodržení podmínek závazného stanoviska Policie ČR, jakožto zákonného garanta ochrany bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, která taktéž předložený záměr posuzovala a zmíněným pravým odbočením (při vjezdu i výjezdu) se rovněž zabývala. Stejně tak si v podmínkách krajský úřad vyhradil možnost reagovat na požadavky, které si může vyžádat veřejný zájem na ochraně bezpečnosti dopravy. Krajský úřad shledal posuzovaný záměr jako souladný s veřejným zájmem a při dodržení stanovených podmínek v dané lokalitě záměr neohrožující sledované zájmy silničního správního úřadu.

Podle § 10 odst. 1 a 4 zákona o pozemních komunikacích je předmětem závazného stanoviska výhradně posouzení připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo k místní komunikaci. Podle § 40 odst. 3 písm. d) zákona o pozemních komunikacích je předmětem závazného stanoviska hodnocení navrhované stavby výhradně z hlediska možného vlivu na silnici I/42H. Hodnocení dopadů navrhované stavby na dopravní obslužnost jiných pozemků do věcné působnosti krajského úřadu nespadá. S ohledem na ochranu silnice I. třídy I/42H a ochranu bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích byly závazným stanoviskem stanoveny podmínky, které byly řádně a v rámci zákonného zmocnění silničního správního úřadu odůvodněny.

Jak je z citované části závazného stanoviska zřejmé, nadřízený orgán zde nespatřuje pochybení a navržené dopravní řešení, tedy napojení stavby na Palackého tř. považuje za řešení splňující zákonem stanovené požadavky.

Následně pak KrÚ svým opatřením č.j. JMK 14593/2026, ze dne 27. 1. 2026 dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladu rozhodnutí. Této možnosti využili odvolatelé prostřednictvím právní zástupkyně, která se dne 25. 2. 2026 dostavila právní zástupkyně odvolatelů a nahlížela do spisu. Dne 4. 3. 2026 pak doručili odvolatelé na KrÚ své vyjádření k doplněnému podkladu rozhodnutí. Brojí zde proti stanovisku Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování (OÚP) k jejich námitkám. Neztotožňují se s názorem, že stavba nahrazující tři původní bytové domy, a zejména pak její replika zasazená do druhé řady ve vnitrobloku, odpovídá charakteru okolní zástavby daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb. Jakkoli odvolatelé mohou souhlasit s tím, že stavebníci nejsou nuceni realizovat napodobeniny původních budov, mají zato, že právě požadavek na zachování charakteru okolní zástavby a zejména převládajících půdorysných rozměrů staveb je ochranou zástavby právě před zásahy, jako je ten posuzovaný - tedy více než trojnásobný nárůst rozměrů stavby. O to více je třeba dbát na dodržování souladu s charakterem okolní zástavby a půdorysných rozměrů staveb v oblasti památkové chráněné, a to i když nejsou památkově chráněné jednotlivé stavby. Památkově chráněný v dané oblasti je právě celkový charakter zástavby. OÚP dále ve svém vyjádření vysvětluje tzv. integrovaný jev. Odvolatelé jsou toho názoru, že byt lze za určitých okolností tohoto postupu využít, jedná se zejména o situace, kdy záměr kvalifikovaně vyhověl předchozímu územnímu plánu, avšak nevyhoví územnímu plánu novému. OÚP však své vyjádření uzavírá konstatováním, že *záměr požadavků nového územního plánu zaručeně vyhoví*. Pokud záměr novému územnímu plánu vyhoví, nelze využít postupu v rámci integrovaného jevu. Aktuálně je dle odvolatelů situace taková, že neexistuje ani dostatečně kvalifikovaný správní akt, na jehož základě by bylo možné zodpovědně využít postupu využívajícího integrovaného jevu, neboť neexistuje pravomocné správní rozhodnutí, které by činilo posuzovaný záměr přípustným a současně OÚP vyloučil tu podmínku, že záměr vyhověl minulému územnímu plánu a nevyhoví tomu novému tím, že konstatoval, že záměr požadavkům nového územního plánu zaručeně vyhoví. Odvolatelé po seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí odvolacího správního orgánu nadále shledávají u povolovaného záměru množství pochybení, a to zejména, nikoliv však výlučně,

s ohledem na celkový objem souboru staveb, dále na umístění stavby druhého bytového domu do zeleného vnitrobloku, tedy stávající zahrady, a také s ohledem na objem stavby bytového domu v uliční čáře, která převyšuje okolní zástavbu a nerespektuje linii římsy (okapu) sousední stavby, charakter okolní zástavby nerespektuje ani co do šířky zastavění. Výše uvedené námítky KrÚ hodnotí jako řetězení námitek, které již byly výše ve spolupráci s dotčeným orgánem vyřešeny a ke kterým se již velmi podrobně vyjádřil.

Další námítky směřují proti postupu Ministerstva pro místní rozvoj ČR při řešení jejich námitek. Nesouhlasí s argumentací ministerstva. Odvolatelé mají za to, že v tomto případě je situace odlišná. Nejedná se zde o vrácení věci prvoinstančnímu správnímu orgánu ani žádost o potvrzení či změnu závazného stanoviska již podle § 149 odst. 7 správního řádu vydaného. V této situaci příslušný dotčený orgán vydal závazné stanovisko, které bylo následně v rámci odvolacího řízení napadeno a nadřízený správní orgán byl požádán o jeho potvrzení či změnu podle § 149 odst. 7 správního řádu. V tomto momentu však došlo ke změně územního plánu a pro daný záměr proto bylo třeba vydat nové prvostupňové závazné stanovisko. K tomuto ze strany prvostupňového dotčeného orgánu nedošlo a navazující závazné stanovisko, posuzující soulad s novým územním plánem, vydal nadřízený správní orgán, který se měl zabývat posouzením napadeného závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu. Pokud tedy nadřízený správní orgán vydal závazné stanovisko podle § 149 odst. 7 správního řádu o odvoláním napadeném závazném stanovisku a k tomu navíc v roli a namísto prvostupňového dotčeného orgánu vydal navazující závazné stanovisko posuzující soulad záměru s novým územním plánem, tak toto rozhodnutí, které měl vydat dotčený orgán první instance, nikoliv rozhodnutí podle § 149 odst. 7 správního řádu, podléhá posouzení dle uvedeného ustanovení jemu nadřízeným správním orgánem. Ze shora uvedených důvodů tedy mezi podklady pro vydání rozhodnutí o odvolání absentuje řádné závazné stanovisko orgánu územního plánování k záměru v souvislosti s přijetím nového územního plánu města Brna, případně pak akt vydaný podle § 149 odst. 7 správního řádu ohledně posouzení navazujícího závazného stanoviska vydaného (nesprávně) orgánem územního plánování odvolacím k záměru s ohledem na změnu poměrů po účinnosti nového územního plánu. Chybí tedy řádné přezkoumání souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Opět se zde jedná o námítky, kterými se Ministerstvo pro místní rozvoj ČR podrobně zabývalo ve svém opatření č.j. MMR-72089/2025-84, ze dne 7. 11. 2025. Zde ministerstvo s odkazem na judikaturu soudu vysvětlilo, proč při řešení námitek nelze postupovat dle § 149 odst. 7 správního řádu, podání označilo a vyřídilo jako podnět na přezkum závazného stanoviska dle § 149 odst. 8 správního řádu a řešení námitek odkázalo na orgán, který závazné stanovisko vydal. Tento právní názor byl KrÚ v odvolacím řízení respektován.

Ve vyjádření odvolatelé také nesouhlasí se závazným stanoviskem Ministerstva dopravy č.j. MD-45696/2025-940/3. Opět zde poukazují na připojení stavby na Palackého třídu a dopravní situaci. Vznáší zde námítky, které byly již v závazném stanovisku nadřízeného orgánu vyřešeny, a proto lze odkázat na jeho text. V této části rovněž zpochybňují, že závazné stanovisko plní zákonem stanovené náležitosti. K této námitce KrÚ uvádí, že opatření plní po materiální stránce požadavky na závazné stanovisko a rovněž obsahuje výrok o potvrzení napadeného závazného stanoviska dle § 149 odst. 7 správního řádu.

Závěrem lze k této části odvolacího řízení uvést následující:

Předmětem společného řízení je poměrně rozsáhlá stavba bytového domu. Proto posouzení řady otázek, které souvisí s umístěním a povolením stavby není v kompetenci stavebního úřadu ani odvolacího správního orgánu, ale v působnosti dotčených orgánů, které vydávají pro účely řízení závazná stanoviska. V tomto řízení se jako podstatné otázky, které byly řešeny závaznými stanovisky, především jeví, soulad stavby s platnou územně plánovací dokumentací, soulad stavby s požadavky na památkovou péči, požární bezpečnost stavby, připojení stavby na dopravní infrastrukturu a požadavky na zadržetí vody v krajině. Navíc v řízení byla vydána navazující závazná stanoviska z důvodu změny podmínek. Jedná se o opakovanou

změnu územně plánovací dokumentace a vyhlášení památkové zóny Královo Pole. Odvolatelé v plném rozsahu využili svého oprávnění napadnout závazná stanoviska svými odvoláními. Judikatura soudu svědčí postupu, kdy závazná stanoviska mohou být opatřována i v rámci odvolacího řízení a odvolatelé pak mohou taková závazná stanoviska napadnout v rámci odvolacího řízení formou doplnění odvolání. KrÚ v plném rozsahu takový postup umožnil a podle § 149 odst. 7 a § 149 odst. 8 správního řádu byla závazná stanoviska nadřízenými orgány posouzena. Nadřízené orgány napadená závazná stanoviska potvrdily, pouze závazné stanovisko, které řeší zadržení vody v krajině bylo změněno a byly zde doplněny podmínky, které byly zapracovány do prvostupňového rozhodnutí stavebního úřadu jeho změnou. Námitky proti závazným stanoviskům nadřízených orgánů byly vyřešeny opět v souladu s judikaturou soudů formou součinnosti s nadřízenými orgány, které závazné stanovisko vydaly. Tuto část lze tedy uzavřít s tím, že v řízení byla opatřena veškerá závazná stanoviska vyžadována platnou právní úpravou, námitky účastníků řízení byly vypořádány v souladu se zákonem a judikaturou soudů. KrÚ zde nespáruje důvody, které by bránily povolení stavby.

Dále se KrÚ vyjádří k prvostupňovému řízení a otázkám, jejichž řešení je plně v kompetenci stavebního úřadu. Na pozemcích, kde je v uliční části umístěna stavba, tedy na pozemcích p.č. 1055, 1057 a 1062, k.ú. Královo Pole se nacházejí tři stávající stavby. Tyto stavby byly rozhodnutími č.j. 167921/2300/133/Ovek-7 ze dne 11. 6. 2021, č.j. 13753/20/2300/1265/Ovek ze dne 29. 10. 2020 a č.j. 20034/20/2300/1906/Ovek ze dne 22. 2. 2021 povoleny podle 128 odst. 4 stavebního zákona odstranit. Část staveb je k dnešnímu dni odstraněna. Pro účely řízení byly rovněž stavebním úřadem vydány podle § 169 odst. 4 stavebního zákona výjimky z obecných požadavků na výstavby. Jedná se o rozhodnutí č.j. BKPO/004307/2022/2300/Jan, ze dne 21. 2. 2022, kterým byla povolena výjimka z bodu 2.0.2. Přílohy č. 1 vyhl. č. 398/2009 Sb. Výjimka se týká parametrů schodišťových ramen uvnitř stavby. Dále bylo vydáno rozhodnutí č.j. BKPO/13786/21/2300/1412/Jan-2, kterým byla povolena výjimka z § 23 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Výjimka se týká přesahu stavby nad veřejný chodník Palackého tř. Žádost o vydání společného povolení byla na tehdy příslušný stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno – Královo Pole doručena dne 10. 9. 2021. Přílohu žádosti tvoří projektová dokumentace stavebního záměru. Po prostudování projektové dokumentace musí KrÚ konstatovat, že všechny její části byly vypracovány autorizovanými osobami pro danou oblast, tedy osobami splňujícími požadavky § 158 odst. 1 stavebního zákona. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, svým obsahem plní náležitosti přílohy č. 8 vyhl. č. 499/2006 Sb. Dále byla předložena vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury. Tato dokladová část byla v průběhu řízení doplňována z důvodu uplynutí platnosti části vyjádření. Žádný z vlastníků technické a dopravní infrastruktury v řízení neuplatnil námitky, které by bránily napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu a realizaci stavby z důvodu kolize stavby s technickou nebo dopravní infrastrukturou. Také bylo předloženo závazná stanoviska dotčených orgánů. K této části dokladů se KrÚ výše podrobně vyslovil, a proto odkazuje na svoje závěry. Stavba je umístěna na pozemcích ve vlastnictví investora. Obsah žádosti o vydání společného povolení je stanoven § 94I stavebního zákona. Po prostudování spisového materiálu musí KrÚ konstatovat, že žádost svým obsahem zákonem stanovené požadavky splňuje.

Ve společném řízení stavební úřad posuzuje podanou žádost v rozsahu stanoveném v § 94o stavebního zákona. Touto otázkou se stavební úřad zabýval v odůvodnění napadeného rozhodnutí. S ohledem na skutečnost, že posouzení podané žádosti je klíčovou otázkou společného řízení, vysloví se k této otázce i KrÚ. Zákon zde požaduje, aby stavební záměr byl v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. Jedním se základních požadavků na stavební záměr je jeho soulad s cíli a záměry územního plánování vyjádřenými platnou územně plánovací dokumentací. Užití znění stavebního zákona vyjímá z působnosti stavebního úřadu toto posouzení. Stavebník tedy dokládá soulad stavby s územně

plánovací dokumentací závazným stanoviskem orgánu územního plánování. Celou genezi řešení této otázky KrÚ výše podrobně popsal, a proto zde odkazuje na uvedené závěry. Závazná stanoviska orgánů územního plánování zde popisují základní premisu celého posouzení. Odvolatelé vnímají dotčené území jako území stabilizované a chtějí stávající charakter zástavby zachovat. Územně plánovací dokumentace však toto řešení neakceptuje, ale naopak určuje plochy vnitrobloku směrem k Mojžírovu náměstí, jako plochy návrhové navíc s vyšším indexem podlažních ploch. Takové řešení pak investorovi umožňuje umístit do území více podlažní stavby v plochách dříve klidového zázemí staveb. Úkolem stavebního úřadu i KrÚ je posoudit, zda tak činí v souladu s platnou právní úpravou a nepřiměřeným způsobem nezasahuje do práv účastníků řízení. Prováděcími předpisy, které stanoví limity posouzení jsou především obecné požadavky na výstavbu stanovené vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhl. č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby a vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zčásti ustanovení byly stavebním úřadem uděleny výjimky, které jsou výše popsány. KrÚ se zde vysloví k podstatným otázkám souladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu. Z hlediska dopravního napojení je stavba připojena na přílehlou městskou třídu Palackého. Jedná se o dopravní řešení, které je akceptované po celé délce městské třídy, tedy ulic Lidická, Štefánikova, Palackého. Připojení bylo povoleno příslušným silničním správním úřadem a potvrzeno nadřízeným orgánem. Doprava v klidu je umístěna pod stavbou, v dostatečném množství doloženém výpočtem. Napojení na technickou infrastrukturu je součástí stavebního záměru a bude realizováno v ulici Palackého. Vlastníci technické infrastruktury s navrženým řešením souhlasí, v průběhu řízení byly novelizována jejich stanoviska. Stavebník rovněž uzavřel potřebné smlouvy.

Požadavky na vzájemné odstupy jsou stanoveny § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. Odstavec 4 pro posouzení v daném případě nelze použít, neboť v případě investora se jedná o jedinou stavbu propojenou podzemními garážemi, v případě sousedních staveb se jedná o stavbu v proluce navazující na sousední mezující stavby. Obecné požadavky na vzájemné odstupy staveb jsou stanoveny v odstavci 1. Zachování požadavku na urbanismus a architekturu jsou doloženy závazným stanoviskem orgánu územního plánování. Zachování hygienických požadavků a požadavků na životní prostředí je opět doloženo závaznými stanovisky. Totéž platí o památkové péči, ochraně vod a požární ochraně. Požadavky na denní osvětlení a proslunění lze rozdělit do dvou částí. Prvou z nich je dodržení požadavků ve stavbě, která je předmětem řízení. Dodržení požadavků vyplývajících z § 11 až § 13 vyhlášky 268/2009 Sb. je doloženo studií, která je součástí projektové dokumentace. Druhou částí je vliv nové stínící překážky, kterou vytváří projednávaná stavba, na stínění okolní zástavby včetně stavby odvolatelů. Řešení této otázky bylo zadáno Ústavu pozemního stavitelství, Fakulta stavební Vysokého učení technického v Brně. Studie, která byla předložená, je velmi obsáhlá, podrobně a přesvědčivě zde dokládá, že sousední stavby včetně stavby odvolatelů jak v části denního osvětlení, tak i v části proslunění nebudou nadlimitně stíněny. Další požadavek pro vzájemné odstupy staveb je zachování kvality prostředí, v případě staveb pro bydlení se obvykle používá pojem pohoda bydlení. Zde je třeba znovu poukázat na skutečnosti, které vyplývají z platné územně plánovací dokumentace. Pokud odvolatelé nesouhlasí s novou zástavbou ve vnitrobloku, měli brojit proti novému řešení území při procesu projednání územně plánovací dokumentace. Stavební úřad ani KrÚ nejsou oprávněni nerespektovat nové řešení území stanovené, územním plánem, navíc opírající se o kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jejich úkolem je pouze minimalizovat negativní vliv nové stavby na stávající zástavbu. Dle názoru KrÚ je tento požadavek dodržen. Doprava v klidu, tedy umístění odstavných a parkovacích stání je řešeno pod objektem. Doprava v klidu není umístěna na volných plochách ve vnitrobloku, kde by exhalacemi a hlukem narušovala bydlení. Projednávaná stavba též není zdrojem nadlimitního hluku, prachu, vibrací, nejedná se o výrobní objekt, hlučné provozovny služeb apod. Rovněž zde nedochází k nadlimitnímu stínění sousedních staveb. Dvorní část stavby není umístěna za stavbu

odvolatelů, zde zůstává volný pozemek. Dvorní část stavby se nachází za uliční částí téže stavby. Základní výhled z oken stavby odvolatelů je zachován. Rovněž je umožněn pohyb mezi stavbami a údržba staveb.

V části posouzení souladu stavby s vyhl. č. 268/2009 Sb. je třeba říci, že základní požadavky na stavby stanovené v § 8, jsou zde dodrženy. Odvolatelé namítají, že provádění suterénu stavby může mít vliv na mechanickou odolnost a stabilitu stavby. K této námitce je třeba uvést, že součástí projektové dokumentace je geologický a hydrogeologický průzkum provedený společností BALUN geo s.r.o. Z podkladů získaných z provedených průzkumů pak vychází stavebně konstrukční řešení stavby, které velmi podrobně řeší provádění suterénu stavby včetně pažení stavební jámy tak, aby nedošlo k ohrožení stability sousední stavby.

K otázkám napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu, souladu stavby se zvláštními právními předpisy, které je doloženo závaznými stanovisky a též k dodržení obecných požadavků na výstavbu se KrÚ výše vyslovil. Též k užívání stavby s ohledem na možné imise.

Tuto část lze tedy uzavřít s tím, že v řízení byla posouzena podaná žádost o společné povolení v intencích § 94o stavebního zákona a stavební úřad nepochybil, když žádost považoval za plnící zákonem stanovené požadavky.

Stavební úřad také nepochybil z hlediska procesního. Okruh účastníků řízení vymezil v souladu s § 94k stavebního zákona. Opatřením č.j. BKPO/006832/2022/2300/Jan ze dne 31. 3. 2022, v souladu s § 94m stavebního zákona oznámil zahájení řízení. S ohledem na skutečnost, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení, byly písemnosti v řízení doručovány veřejnou vyhláškou. Proti stavebnímu záměru v průběhu řízení brojili vlastníci mezujících pozemků a staveb, tedy vlastníci staveb Palackého tř. 100 a Palackého tř. 90, kteří následně podali odvolání. Stavební úřad se rovněž v průběhu řízení pokusil odklidit námitky účastníků řízení dohodou. Opatřením č.j. BKPO/013146/2022/2300/Jan ze dne 20. 6. 2022, v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu dal stavební úřad účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Vydané rozhodnutí svým obsahem plní náležitosti vyplývající z § 94p odst. 1 stavebního zákona. Je srozumitelné, stavební úřad se zde velmi podrobně zabýval námitkami účastníků řízení. V průběhu řízení též byly zachovány základní zásady činnosti správních orgánů. Byla dodržena zásada legality, bylo tedy postupováno a rozhodnuto v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Také byla dodržena zásada materiální pravdy, v řízení byl zjištěn úplně a přesně stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. V řízení též nebyla porušena rovnost mezi účastníky řízení a bylo jim poskytnuto přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech. KrÚ tedy nemá k postupu prvostupňového stavebního úřadu výhrad.

K podaným odvoláním uvádí KrÚ následující:

Jak již bylo výše zmíněno, původní odvolání byla podána jako blanketní a bylo doplněno přípisem ze dne 7. 11. 2022 Uvádí zde, že objem stavebního záměru je v rozporu s Územním plánem města Brna, jakož i zástavbou v dané lokalitě. Zejména zastavění vnitrobloku je v příkrém rozporu s veřejným zájmem a oprávněnými zájmy účastníků řízení. Rozsah a objem schvalovaného záměru významně přesahuje normativní požadavky na výstavbu v dané oblasti. Zastavění vnitrobloku je v rozporu s užíváním a účelem zeleného vnitrobloku, který poskytuje na rušné ulici klidové zázemí staveb. Zastavěním vnitrobloku by přišli vlastníci a obyvatelé okolních bytů o soukromí, pohodu bydlení, výhled, osvit a proslunění. Odvolatelé jsou přesvědčeni, že stavební úřad nedostatečně zkoumal dodržení podmínek pro umístování staveb jak s ohledem na stávající zástavbu, tak i domy v povolovaném záměru. Odvolatelé nepovažují dvorní sekci povolovaného záměru za jedinou stavbu. Součástí záměru jsou rozsáhlé podzemní garáže, jejich realizace

bude technicky náročná, přesto stavební úřad nestanovil podmínky zajišťující bezpečnost zejména stavby odvolatelů Palackého tř. 2541/100. Jedná se tedy o námitky, které se týkají souladu stavby s platnou územně plánovací dokumentací, zachování pohody bydlení, vliv stavby na denní osvětlení a oslunění, vlivu provádění podzemní části stavby na statiku stavby odvolatelů. K těmto námitkám se KrÚ výše podrobně vyslovil, a proto odkazuje na svoje závěry. K námitce, že se jedná o dvě stavby, tedy dvorní sekce je samostatnou stavbou, je třeba uvést, že obě sekce jsou propojeny podzemní stavbou garáží a jedná se tedy o stavbu jednu. V průběhu odvolacího řízení dále odvolatelé uplatnili řadu námitek, ve kterých brojili proti doplněným závazným stanoviskům dotčených orgánů. K těmto námitkám se KrÚ opět výše podrobně vyslovil.

Na podkladě přezkoumání věci v mezích § 89 odst. 2 správního řádu KrÚ nezjistil vady způsobující nezákonnost napadeného rozhodnutí. Musel však přistoupit ke změně napadeného rozhodnutí, a to z důvodu změny napadeného závazného stanoviska nadřízeným orgánem. Proto odvolací orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí. Ve druhé části výroku rozhodnutí KrÚ podané odvolání Jana Vozdeckého, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim, podle § 92 odst. 1 správního řádu zamítl jako odvolání opožděné.

Okruh účastníků řízení k výroku I:

Účastníky odvolacího řízení jsou podle § 94k stavebního zákona osoby, kterým bylo postavení účastníka řízení přiznáno stavebním úřadem na prvním stupni a jimž bylo napadeného rozhodnutí stavebním úřadem doručeno a jejich právní nástupci:

Žadatel: GR8 Invest s.r.o., IČ: 04702832, se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno.

Obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn: Statutární město Brno, zastoupené primátorkou Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno

Odvolatelé: Ing. Vítězslav Fuglík, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Jiří Kůra, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Sanja Vykypělová, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Tomáš Vykypěl, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Olga Majoršínová, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Ing. Petr Majoršín, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Vít Auermüller, bytem Borová 203/21, 644 00 Brno, Mgr. Libuše Rašínová, bytem Helfertova 530/34a, 613 00 Brno, Pavel Rašín, bytem Hlefertova 530/34a, 613 00 Brno, Ing. Jan Šrůtka, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Petr Koudelka, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Mgr. Pavel Borkovec, bytem Velatice 291, 664 05 Velatice, Ivana Petrášová, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, Klára Kubešová, bytem Foglarova 1811/45, 664 34 Kuřim, Ing. Pavla Fráňová, bytem Záhřebská 2490/23, 616 00 Brno, Společenství vlastníků jednotek Palackého tř. 100, se sídlem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno

Účastníci dle 94k písm. d) stavebního zákona: Statutární město Brno, zastoupené Magistrátem města Brna, Majetkovým odborem, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno, GR8 Slovaňák, s.r.o., Rašínova 692/4, Brno, Komerční banka, a.s., Na Příkopě 969/33, Praha, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašíново náb. 390/42, Praha, CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Brno, GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Ústí nad Labem, OD Koruna, s.r.o., Palackého tř. 3063/45, Brno

Ostatní účastníci řízení dle ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona, identifikovaní označením pozemku:

pozemky parcelní č. 1035/1, 1035/2, 1042, 1043, 1044, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1046, 1047, 1048, 1049/1, 1049/2, 1051/1, 1051/3, 1053/2, 1054, 1059, 1060, 1061, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1578/1, 1589, 1609, 1611, 1613 vše k.ú. Královo Pole

vlastníci dopravní a technické infrastruktury: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 499/1, Brno, GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Brno, Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, Brno, Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, Brno, CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, Vodafone Czech Republic, a.s., nám. Junkových 2808/2, Praha, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Šumavská 524/31, Brno, Statutární město Brno zastoupené MMB, odborem investičním, Kounicova 949/67, Brno.

Okruh účastníků řízení k výroku II:

Jan Vozdecký, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim

Poučení

Toto rozhodnutí je konečné. Podle § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí o odvolání nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo doručeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Mgr. Martina Hortová
vedoucí odboru

Počet stran/listů rozhodnutí: 33/17

Rozdělovník:

Stavebník – doručí se jednotlivě

1. JUDr. Jan Mikuláš, PhD., advokát, AK Opletalova 39, 110 00 Praha, **IDDS: zg7i4xm**
zastoupení pro: GR8 Invest s.r.o., Rašínova 692/4, Brno.

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – doručí se jednotlivě

2. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno zastoupené primátorkou, **IDDS: a7kbrnn**

Ostatní účastníci řízení dle ustanovení § 94k písm. d) stavebního zákona – doručí se jednotlivě

3. Statutární město Brno, zastoupené Magistrátem města Brna, Majetkovým odborem, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno, **IDDS: a7kbrnn.**
4. GR8 Slovaňák, s.r.o., Rašínova 692/4, Brno, **IDDS: n9h5sh3.**
5. Komerční banka, a.s., Na Příkopě 969/33, Praha, **IDDS: 4ktes4w.**
6. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo náb. 390/42, Praha, **IDDS: 96vaa2e.**
7. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, **IDDS: qa7425t.**
8. EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Brno, **IDDS: b4gxi9**
9. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, **IDDS: rdxzhzt.**
10. OD Koruna, s.r.o., Palackého tř. 3063/45, Brno, **IDDS: empqzzz.**

Ostatní účastníci řízení podle ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona – odvolatelé – doručí se jednotlivě

11. Mgr. Lenka Dörová, advokát AK se sídlem Domažlická 145/6, Brno, **IDDS: pfracdr**
zastoupení pro: Ing. Vítězslava Fuglíka, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,

Jiřího Kůry, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Sanju Vykypělovou bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Tomáše Vykypěla, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Olgu Majoršínovou, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Ing. Petra Majoršina, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Víta Auermüllera, bytem Borová 203/21, 644 00 Brno,
Mgr. Libuši Rašínovou, bytem Helfertova 530/34a, 613 00 Brno,
Pavla Rašína, bytem Hlefertova 530/34a, 613 00 Brno,
Ing. Jana Šrůtka, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Petra Koudelky, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Mgr. Pavla Borkovce, bytem Velatice 291, 664 05 Velatice,
Ivanu Petrášovou, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno,
Kláru Kubešové nyní Šimáčková, Na Rybizárně 594/7. 621 00 Brno
Společenství vlastníků jednotek Palackého tř. 100, se sídlem
Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno.
Jana Vozdeckého, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim,

12. Adam Boček, bytem Palackého tř. 2541/100, 612 00 Brno, **IDDS: a876i9g**

13. Jana Smutná Bočková, bytem Palackého tř. 2541/100/, 612 00 Brno, **IDDS: kmttif4**

Ostatní účastníci řízení dle ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona, osoby, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno. – doručí se veřejnou vyhláškou:

pozemky parcelní č. 1035/1,1035/2, 1042, 1043, 1044, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1046, 1047,1048, 1049/1 1049/2, 1051/1, 1051/3, 1053/2, 1054, 1059, 1060,1061, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074,1075, 1578/1, 1589, 1609,1611, 1613 vše k.ú. Královo Pole

vlastníci dopravní a technické infrastruktury:

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 499/1, Brno, GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Brno, Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, Brno, Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, Brno, CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, Vodafone Czech Republic, a.s., nám. Junkových 2808/2, Praha, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Šumavská 524/31, Brno, Statutární město Brno zastoupené odborem investičním, Kounicova 949/67, Brno.

Obdrží s žádostí o vyvěšení veřejné vyhlášky i zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup a vrácení sejmuté vyhlášky. Vyvěšení této písemnosti na úřední desce Magistrátu města Brna je pouze pro informaci.

14. Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno – **IDDS: a7kbrn**

Na vědomí:

15. Magistrát města Brna, odbor stavebního řádu, Orlí 30, Brno, **IDDS: a7kbrn** (správní spis bude vrácen až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí)