

SP. ZN.: OSR/MMB/0225941/2026/Kra
(R/2026/90670)

VYŘIZUJE: Ing. Štěpánka Králíková

Brno 11.06.2026

Č. J.: MMB/0318232/2026

TEL./E-MAIL: +420 542 175 352 / kralikova.stepanka@brno.cz

Řízení o povolení záměru novostavby polyfunkčního objektu, v rámci záměru: „**ABT Park II.etapa**“ na pozemcích parc. č. 1514/11, 1514/12, 1514/27, 1514/29, 1514/48, vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZÁMĚRU

Výroková část:

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 182 až 193 stavebního zákona žádost s jednoznačným identifikátorem *SR00X01Y1JCT* ze dne 18.11.2025 stavebníka, kterým je:

T-Park Brno, s.r.o., IČO 27709884, Nádražní č.p. 1879/12, 664 51 Šlapanice u Brna, kterého zastupuje na základě plné moci kynčl architekti s.r.o., IČO 47912481, Šumavská č.p. 416/15, Ponava, 602 00 Brno 2 (dále jen „stavebník“),

na novostavbu polyfunkčního objektu v rámci záměru:

**„ABT Park II.etapa“
Brno, k.ú. Horní Heršpice, ulice Bohunická**

(dále jen „záměr“) na pozemcích parc. č. 1514/11, 1514/12, 1514/27, 1514/48, 1514/29, vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona vydává

povolení záměru.

Na záměr bylo vydáno územní rozhodnutí č. 296, pod č.j. *MCBJIH/08479/2010/SÚ/ZR*, ze dne 02.11.2010, toto územní rozhodnutí obsahovalo umístění dvou samostatně stojících objektů SO 101 (tj. I. etapa) a SO 102 (tj. II. etapa) včetně doprovodných staveb. Územní rozhodnutí č. 296 bylo částečně změněno, změny se týkaly výstavby I. etapy, tedy výstavby sítí, komunikací a administrativního objektu SO 101. Na tuto I. etapu byl vydán kolaudační souhlas č.j. *MCBJIH/07052/2024/SÚ/TZ* dne 11.06.2024.

Dále bylo vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 296 týkající se objektu SO 102 (tj. II. etapy), pod č.j. *MMB/0021161/2025* dne 16.01.2025, které nabylo právní moci dne 07.02.2025. Toto pravomocné územní rozhodnutí je ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona.

Předmětem tohoto řízení je (všechny níže uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Horní Heršpice):

Polyfunkční objekt SO 102 (tj. II. etapa) s převažující funkcí ubytování a dále bydlení, rozdělený do dvou konstrukčně oddělených částí SO 102.1 a SO 102.2.

Objekt SO 102 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1514/12 a parc. č. 1514/27. Objekt SO 102 bude umístěn ve vzdálenosti 4,46 m od hranice s pozemkem parc. č. 1513/2, ve vzdálenosti 4,63 m od hranice s pozemkem parc. č. 1514/16, ve vzdálenosti 5,36 m od hranice s pozemkem parc. č. 1514/1 a ve vzdálenosti 7,23 m od hranice s pozemkem parc. č. 1514/49.

Objekt bude se dvěma podzemními a čtyřmi nadzemními podlažími, o celkových rozměrech 40,5 × 50 m. V podzemních podlažích budou hromadné garáže a sklepní kóje, v nadzemních podlažích budou bytové a ubytovací jednotky. Vstupní podlaží objektu (1.PP) bude v úrovni ± 0,00 = 232,00 m n.m. Bpv, výška atiky bude v úrovni + 15,90 m. Nad střechou 1.PP (+3,00) objekt pokračuje v úrovni 1.-4.NP rozdělený do dvou samostatných křídel, o rozměrech 17 × 40,5 m, které mezi sebou vytváří pobytový prostor na střeše garáží v 1.PP. Hlavní technické zázemí budovy bude umístěno do technického podlaží na střeše, max výška + 18,90 m, samostatně pro SO 102.1 a SO 102.2.

V 1.PP bude umístěn společný vstup, hromadná garáž, sklepní kóje a domovní odpad. Ve 2.PP bude umístěna hromadná garáž a sklepní kóje. Vjezdy do jednotlivých pater garáže budou samostatné, přístupné z obslužné komunikace vedoucí podél jižní strany objektu. Garáže budou v obou patrech rozděleny do 3 úseků vždy maximálně po 20 stáních, oddělených požárními roletami nebo vraty. Celkový počet parkovacích stání v objektu bude 110 ks z toho bude 6 ks určeno pro osoby ZTP. Dále bude pro objekt zajištěno 91 parkovacích stání pro kola. Obytná podlaží (1.-4.NP) budou dispozičně řešena jako trojtrakt, na jižní straně vždy směrem do vnitrobloku bude umístěno schodišťové jádro s výtahem, na které navazuje centrální chodba, zakončená na obou stranách okny a na severní fasádě vstupem na únikové schodiště, vedoucí na chodník okolo domu a na volné venkovní prostranství. Na každém patře bude v obou částech navrženo vždy 12 jednotek (10 x 2+kk a 2 x 1+kk), dle umístění v budově rozdělených na bytové a nebytové (ubytovací). Byty v 1.NP orientované do vnitrobloku budou mít zahrádku na střeše garáže (střecha 1.PP), ostatní jednotky budou obsahovat balkon. Ze severní strany budou umístěny únikové schodiště. Vytápění, chlazení a ohřev teplé vody bude zajištěn trojicí tepelných čerpadel vzduch-voda.

Parametry objektu SO 102:

Zastavěná plocha:	2 033,0 m ²
Obestavěný prostor:	30 905,7 m ³
Hrubá podlažní plocha:.....	3 423,32 m ²
Počet podzemních podlaží:	2
Počet nadzemních podlaží:	5

Spodní stavba bude z železobetonu, nadzemní podlaží v kombinaci zděných konstrukcí z keramických tvárníc a železobetonových stropů. Schodiště budou železobetonová. Venkovní únikové schodiště budou rovněž železobetonová. Střechy budou ploché, zakončené vegetačním souvrstvím (extenzivní zeleň). Nezbytnou součástí stavby bude hydroizolace spodní stavby a střešních konstrukcí. Obvodové stěny a střechy. Fasáda bude v kombinaci broušené omítky a celoplošně lepených keramických pásků. Vnitřní dělicí konstrukce budou vyzděné z keramických tvárníc. Výplně otvorů budou řešeny standardními plastovými nebo hliníkovými výrobky (okna, dveře), zasklené izolačním trojsklem. Okenní otvory budou opatřeny venkovními žaluziemi.

Objekt bude napojen na areálové rozvody vody, kanalizace, elektřiny a elektronických komunikací. Dešťové vody budou svedeny do retenčního zařízení a následně budou řízeným odtokem svedeny do

areálové jednotné kanalizace. V souladu se změnou územního rozhodnutí č. 296 pod č.j. MMB/0021161/2025 dne 16.01.2025

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Pozemky, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn: parc. č. 1514/11, 1514/12, 1514/27, vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Další pozemky, na kterých se uskuteční část záměru v souladu s územním rozhodnutím pod č.j. MMB/0021161/2025 dne 16.01.2025: parc. č. 1514/29, 1514/48, vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Sousední pozemky, které stavební úřad vyznačil jako území dotčené realizací záměru: parc. č. 1514/52, 1513/2, 1514/16, 1514/125, 1514/49, 1514/1, 1514/30, 1514/15, 1514/32, 1514/31, 1514/39, 1514/50, 1514/53, 1514/102, 1514/18, 1514/34, 1514/55, 1514/62, 1514/56, 1514/54, 1514/51, vše v katastrálním území Horní Heršpice, parc. č. 1819/1, v katastrálním území Štýřice, obec Brno.

Podmínky pro provedení stavby a podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací, která mimo jiné obsahuje C.3 Koordinační situační výkres v měřítku 1 : 500 se zakreslením požadovaného záměru na podkladu katastrální mapy s vyznačením vazeb a vlivů záměru na okolí, zpracovaná architektonickou společností knesl kynčl architekti, s.r.o., IČO: 47912481, architektonickou část ověřil autorizovaný architekt **doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D., ČKA 02 672**; stavebně konstrukční řešení ověřil autorizovaný inženýr **Ing. Ladislav Huryta, ČKAIT 1000887**; požárně bezpečnostní řešení ověřil autorizovaný inženýr **Ing. Libor Konečný, ČKAIT 0010719**; a která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je **vázán dodržением podmínek uvedených ve změně územního rozhodnutí č. 296 pod č.j. MMB/0021161/2025 dne 16.01.2025**, které nabylo právní moci dne 07.02.2025.
5. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat.
6. **Stavbou nesmí být porušena případná stávající vedení sítí technického vybavení.** Stavebník je povinen před zahájením prací projednat se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádat si vytyčení inženýrských sítí, informovat správce sítí o pravděpodobné době zahájení prací. Musí být respektována ochranná pásma stávajících sítí technického vybavení. **Při činnosti v ochranném pásmu a křížení sítí technického vybavení budou dodrženy podmínky dle ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.** Odkryje-li stavebník zařízení, uvědomí o této skutečnosti jeho vlastníka či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.

7. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacíh výkresů v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
8. Při realizaci a provádění stavby musí být veden stavební deník.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
10. Staveniště musí být zabezpečeno tak, aby nemohlo dojít k úrazům kolemjdoucích osob.
11. Při provádění stavebních prací musí být dodržen zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění.
12. Při provádění prací na stavbě budou přijata taková opatření, aby nemohlo dojít k dotčení nebo poškození sousedních nemovitostí. Při provádění prací bude postupováno tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost, zdraví a život osob a okolí stavby nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou míru, zejména hlukem a prachem. Při provádění prací nesmí být překračovány hygienické limity hluku upravené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.
13. Zábor zeleně musí stavebník oznámit před zahájením stavby na příslušný odbor úřadu městské části, v jehož gesci je údržba veřejně přístupné zeleně a který může požadovat obnovu výsadeb dle svých podmínek.
14. Jakýkoliv stavební zásah nebo zábor komunikací a silničního pozemku smí být realizován pouze na základě povolení zvláštního užívání komunikace, o které požádá zhotovitel příslušný silniční správní úřad min. 30 dnů před realizací.
15. V souvislosti se stavební činností nesmí docházet k poškozování komunikací, veřejných prostranství a uličních vpustí.
16. Neprodleně bude odstraňováno případné znečištění chodníků, komunikací i jiných veřejných ploch v souvislosti se stavbou.
17. V průběhu stavby smí být komunikace pojížděny vozidly, jejichž celková hmotnost nepřesahuje mez povolenou místním dopravním značením. Celková tonáž vozidel staveništní dopravy nesmí přesáhnout 18 tun. Na chodník nesmí najíždět žádná vozidla.
18. Evidence odpadů vzniklých při realizaci stavby včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění) a dokladů o předání oprávněné osobě bude uložen u stavebníka a může být požadován k předložení na základě vyžádání dotčeného orgánu.
19. Zhotovitel stavby musí pro stavbu použít jen výrobky, které mají takové vlastnosti, aby po dobu předpokládané existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, bezpečnost při užívání a ochrana zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí.
20. Po ukončení stavebních prací budou plochy dotčené stavbou uvedeny do původního stavu ve smyslu podmínek jednotlivých vlastníků či správců. Plochy zeleně budou řádně vyčištěny od všech odpadů včetně kamenů, urovnány, případně zhutněny, ohumusovány a osety travním semenem.
21. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení záměru a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.

22. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
23. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:
- po provedení základových konstrukcí,
 - po dokončení hrubé stavby,
 - závěrečná kontrolní prohlídka po dokončení stavby.
24. Při **provádění veškeré stavební činnosti**, při níž bude zvýšena produkce hluku v ochranném pásmu veřejného pohřebiště budou tyto práce organizovány tak, aby byly prováděny výhradně v pracovních dnech od 7:00 do 21:00 a nebudou prováděny v období pietních svátků – Památky zesnulých, Vánoc, Velikonoc apod.
25. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
26. Stavebník je povinen před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby.
27. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, **opatřit průkaz energetické náročnosti budovy**, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
28. Stavbu lze **užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí**. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu: T-Park Brno, s.r.o., IČO 47912481, Nádražní č.p. 1879/12, 664 51 Šlapanice u Brna

Odůvodnění

Stavební úřad dne 18.11.2025 obdržel žádost od stavebníka, kterým je společnost T-Park Brno, s.r.o., IČO 27709884, Nádražní č.p. 1879/12, 664 51 Šlapanice u Brna, kterého zastupuje na základě plné moci knesl kynčl architekti s.r.o., IČO 47912481, Šumavská č.p. 416/15, Ponava, 602 00 Brno 2, o vydání povolení záměru pod názvem „*ABT Park II.etapa*“ na pozemcích parc. č. 1514/11, 1514/12, 1514/27, 1514/29, 1514/48, vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Žádost včetně projektové dokumentace byla podána do portálu stavebníka pod jednoznačným identifikátorem: *SR00X01Y1JCT*, PID: *SR00X01YYF93*, číslo záměru: *Z/2025/184130* a číslo řízení: *R/2026/90670*.

Na záměr bylo vydáno územní rozhodnutí č. 296, pod č.j. *MCBJIH/08479/2010/SÚ/ZR*, ze dne 02.11.2010, toto územní rozhodnutí obsahovalo umístění dvou samostatně stojících objektů SO 101 (tj. I. etapa) a SO 102 (tj. II. etapa) včetně doprovodných staveb. Územní rozhodnutí č. 296 bylo částečně změněno, změny se týkaly výstavby I. etapy, tedy výstavby sítí, komunikací a administrativního objektu SO 101. Na tuto I. etapu byl vydán kolaudační souhlas č.j. *MCBJIH/07052/2024/SÚ/TZ* dne 11.06.2024.

Dále bylo vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 296 týkající se objektu SO 102 (tj. II. etapy), pod č.j. *MMB/0021161/2025* dne 16.01.2025, které nabylo právní moci dne 07.02.2025. Toto pravomocné územní rozhodnutí je ve smyslu § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, rozhodnutím v části věci (umístění stavby) v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona.

Předmětem posouzení tohoto řízení je stavebnětechnické řešení – splnění technických požadavků na stavbu dle § 145 a následující stavebního zákona, vliv stavby na okolí z hlediska stavební činnosti, napojení na inženýrské sítě (z hlediska jeho provedení). Posouzení záměru z pohledu ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona, tedy posouzení, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán, stejně jako plnění požadavků na umístování staveb dle § 139 až § 144 stavebního zákona a veřejné zájmy chráněné dle zvláštních předpisů, se neposuzuje.

Stavební úřad opatřením ze dne 30.04.2026 vyznamenal účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení pod č.j. *MMB/0229778/2026*. Současně podle § 188 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytla dostatečný podklad pro posouzení záměru. Současně stanovil v souladu s § 189 odst. 1 stavebního zákona lhůtu 15 dnů od doručení tohoto oznámení pro uplatnění námitek účastníků a uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů.

Stavební úřad dal současně účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, a to nejpozději do 5 dnů od skončení lhůty k podání námitek a účastníky řízení poučil, že se jedná o lhůtu pro seznámení s kompletním spisem před vydáním rozhodnutí ve věci, nikoliv o další lhůtu pro námítky. Námítky uplatněné v této lhůtě by byly námítkami opožděnými, k nimž stavební úřad nepřihlíží ve smyslu zásady koncentrace řízení. Tohoto práva žádný účastník řízení nevyužil.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- podle ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, T-Park Brno, s.r.o., IČO 27709884, Nádražní č.p. 1879/12, 664 51 Šlapanice u Brna, který je i vlastníkem pozemků na kterých se záměr uskuteční
- podle ust. § 182 písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, IČ: 44992785, zastoupené starostou MČ Brno-jih, Mariánské náměstí 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno
- podle ust. § 182 písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Agannon Invest a.s., Na Florenci č.p. 1332/23, 110 00 Praha 1-Nové Město (vlastník věcného břemene)
- podle ust. § 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, jedná se o řízení s velkým počtem účastníků řízení dle ust. § 144 správního řádu, písemnosti se doručují veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 3 správního řádu, dle ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona jsou účastníci řízení identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru: tj.
 - *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:* parc. č. 1514/52, 1513/2, 1514/16, 1514/125, 1514/49, 1514/1, 1514/30, 1514/15, 1514/32, 1514/31, 1514/39, 1514/50, 1514/53, 1514/102, 1514/18, 1514/34, 1514/55, 1514/62, 1514/56, 1514/54, 1514/51, v katastrálním území Horní Heršpice, parc. č. 1819/1, v katastrálním území Štýřice, obec Brno
 - *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:* stavba č.p. 795, Horní Heršpice, Brno.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad písm. b) tedy s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Posouzení záměru z pohledu ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, tedy posouzení, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán, stejně jako plnění požadavků na umístování staveb dle písm. c), tedy v rozsahu § 139 až § 144 stavebního zákona a veřejné zájmy chráněné dle zvláštních předpisů, které byly předmětem posouzení v rámci vydaného územního rozhodnutí pod č.j. pod č.j. *MMB/0021161/2025* dne 16.01.2025, neprovedl. Stavba je navrhována v souladu s územním rozhodnutím.

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, a ověřena oprávněnými osobami podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace odpovídá požadavkům vyplývajícím přímo z § 137 a následujících stavebního zákona, vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).

Záměr splňuje požadavky ust. § 145 stavebního zákona. Dle ust. § 146 stavebního zákona je navržena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek jejich destrukce. Dokumentace obsahuje část D.2 Základní stavebně konstrukční řešení, které obsahuje návrh konstrukčního systému včetně základových konstrukcí, popis navržených materiálů a konstrukčních prvků, popis technologických podmínek postupu prací.

Splnění požadavků ust. § 147 požadavky na požární bezpečnost bylo prokázáno v části D.3 Požárně bezpečnostní řešení a následně posouzeno Hasičským záchranným sborem JmK, který na základě posouzení vydal souhlasné závazné stanovisko pod č.j. *HSBM-7087-3/2025* ze dne 30.10.2025.

Záměr byl posouzen orgánem ochrany životního prostředí a ochrany vod Magistrátu města Brna, a na základě tohoto posouzení bylo vydáno sdělení pod č.j. *MMB/0622808/2025/Zah* ze dne 17.12.2025 o tom, že není nutné vydávat jednotné environmentální stanovisko. Stavební úřad má za prokázané, že stavba je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, ani neměla nepřijatelný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby i užívání, vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřijatelným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.

Záměr byl posouzen orgánem ochrany veřejného zdraví, tj. Krajskou hygienickou stanicí JmK, a na základě tohoto posouzení a zhodnocení zdravotních rizik vydalo souhlasné závazné stanovisko pod č.j. *KHSJM 18686/2025/BM/HOK* ze dne 15.04.2025. Orgán ochrany veřejného zdraví došel k závěru, že

navržená stavba nemá chráněné prostory ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., Zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě stavby, stanovené v § 149 stavebního zákona jsou řešeny v části D.1 Architektonicko-stavebním řešením.

Záměr též v souladu s požadavky nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnských stavebních předpisů) (dále jen „BSP“). Stavba je napojena na stávající areálovou komunikaci, která je následně napojena na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje ust. § 24 BSP, má zajištěno kapacitní parkování v řádné formě a charakteru dle ust. § 25 a § 26 BSP. Garáže budou v obou patrech rozděleny do 3 úseků vždy maximálně po 20 stáních, oddělených požárními roletami nebo vraty. Celkový počet parkovacích stání v objektu bude 110 ks z toho bude 6 ks určeno pro osoby ZTP. Počet parkovacích stání byl navrhnout již v rámci územního řízení. Standardní rozměry parkovacích stání délka je 5 m a šířka je 2,5 m.

Záměr též splňuje požadavky na odkládání jízdních kol dle ust. § 27 BSP. Potřeba parkovacích stání pro jízdní kola byla navržena již v rámci územního řízení, stavba bude mít zajištěno 91 parkovacích stání pro kola, z toho je 82 parkovacích stání vázaných a 9 parkovacích stání návštěvnických.

Záměr má zajištěnou řádnou likvidaci odpadních vod dle ust. § 29 BSP přípojkou do kanalizačního řadu i dešťových vod regulovaným odtokem dle ust. § 30 BSP.

Záměr též splňuje požadavky BSP, týkající se denního osvětlení obytných místností a pobytových místností, má zajištěnou dostatečnou velikost prosvětlovacích otvorů dle ust. § 37 BSP. Světlá výška pobytových místností je 2,73 m, což je v souladu s ust. § 42 BSP, kde je stanovena min. výška 2,6 m. Podchodná výška prostoru garáží je min. 2,45 m, což je v souladu s ust. § 43 BSP, kde je stanovena min. podchodná výška garáží 2,2 m.

Záměr splňuje požadavky na výstavbu, týkající se mechanické odolnosti a stability stavby, požadavků na ochranu zdraví a životního prostředí, tepelné ochrany či bezpečnosti, jak je uvedeno výše.

Záměr splňuje také další požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Ve smyslu ust. § 32 je stavba vybavena dvěma výtahy určených pro dopravu osob a nákladů, jejich parametry odpovídají odst. 3 a 5 tohoto ustanovení. Tam, kde hrozí riziko pádu osob do hloubky, pochozí střechy či balkony jsou ve smyslu ust. § 34 opatřeny zábradlím.

Stavební úřad vycházel zejména z příslušných částí dokumentace. Naplnění požadavků výše zmíněných vyhlášek a nařízení stavební úřad ověřil také na základě vydaných závazných stanovisek dotčených orgánů chránících jednotlivé uvedené zájmy, která jsou ve všech případech souhlasná. Z předložené dokumentace pro povolení záměru vyplývá, že záměr je umístěn v zastavěném území obce, přičemž příslušný pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňují umístění, realizaci a užívání záměru pro navrhovaný účel.

Stavební úřad dále ověřil, že záměr je navržen tak, že umožňuje napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, jakož i přístup požární techniky, vzájemné odstupy splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ochrany povrchových a podzemních vod, požární ochrany, bezpečnosti, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a proslunění a na zachování kvality prostředí a umožňují rovněž údržbu záměru. Záměr dle předložené dokumentace pro vydání povolení záměru splňuje i veškeré požadavky vyplývající přímo ze stavebního zákona.

Záměr byl stavebním úřadem a dotčenými orgány, které vydaly souhlasná stanoviska, posouzen zejména z hlediska hospodárnosti, ochrany zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, včetně ochrany proti hluku, ochrany vod, ovzduší, krajinného rázu, zemědělského původního fondu, a dále z hlediska požární bezpečnosti, bezpečnosti při užívání, obrany státu, civilní ochrany, civilního letectví (viz níže seznam závazných stanovisek a dalších podkladů).

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

- plná moc
- Souhlasné závazné stanovisko *Krajská hygienická stanice JmK*, č.j. KHSJM 55589/2025/BM/HOK ze dne 29.10.2025
- Souhlasné závazné stanovisko *Hasičský záchranný sbor JmK*, č.j. HSBM-7087-3/2025 ze dne 30.10.2025
- Sdělení *Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí*, č.j. MMB/0484596/2025/Zah ze dne 17.12.2025
- Souhlasné závazné stanovisko *Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru*, č.j. MO 864064/2024-1322 ze dne 23.10.2024

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně příložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

otisk úředního razítka

Ing. Jitka Pokorová
vedoucí oddělení Obvodu V
Odbor stavebního řádu MMB

Za správnost vyhotovení:
Ing. Štěpánka Králíková

POPLATEK

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položka 18 bod 1 písm. c) a ustanovení § 9 zákona o správních poplatcích ve výši 9 000 Kč byl zaplacen dne 03.06.2026.

DORUČÍ SE

účastník řízení dle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebník (doručováno jednotlivě)
knesl kynčl architekti s.r.o., IDDS: e37f2th

sídlo: Šumavská č.p. 416/15, Ponava, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: T-Park Brno, s.r.o., Nádražní č.p. 1879/12, 664 51 Šlapanice u Brna

účastník řízení dle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (doručováno jednotlivě)

Statutární město Brno, MČ Brno-jih zastoupená starostou MČ Brno - jih, IDDS: xphb8g8

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno 17

účastník řízení dle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, ne kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (doručováno veřejnou vyhláškou)

Agannon Invest a.s., IDDS: vicwaja

sídlo: Na Florenci č.p. 1332/23, 110 00 Praha 1-Nové Město

*účastník řízení dle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona – osoby jejich, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (doručováno veřejnou vyhláškou) - jedná se o řízení s velkým počtem účastníků řízení dle ust. § 144 správního řádu, písemnosti se doručují veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 3 správního řádu, dle ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona jsou **účastníci řízení identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí** dotčených vlivem záměru:*

- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:*

- parc. č. 1514/52, 1513/2, 1514/16, 1514/125, 1514/49, 1514/1, 1514/30, 1514/15, 1514/32, 1514/31, 1514/39, 1514/50, 1514/53, 1514/102, 1514/18, 1514/34, 1514/55, 1514/62, 1514/56, 1514/54, 1514/51, v katastrálním území Horní Heršpice, parc. č. 1819/1, v katastrálním území Štýřice, obec Brno

- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:*

- stavba č.p. 795, Horní Heršpice, Brno.

DOTČENÉ ORGÁNY

(doručováno jednotlivě)

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábřovice, 614 00 Brno 14

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

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

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D., IDDS: e7ajart

DÁLE OBDRŽÍ

MMB, Úřední deska, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

Otisk razítka a podpisu orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí tohoto dokumentu a jeho zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup:

SPIS