

SP. ZN.: OSR/MMB/0126284/2026/Ple  
Č. J.: MMB/0183264/2026

VYŘIZUJE: Ing. Andrea Plesníková  
TEL./E-MAIL: +420 [542176415](tel:542176415)/[plesnikova.andrea@brno.cz](mailto:plesnikova.andrea@brno.cz)

Brno 11.6.2026

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### POVOLENÍ ZÁMĚRU

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), ust. § 40 odst. 4 a 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "silniční zákon"), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona žádost ze dne 23.2.2026 stavebníka, kterým je FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno, zastoupeného na základě plné moci paní Yvonou Čumovou, nar. 16.12.1964, Klatovská 20, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno,  
pro záměr s názvem:

**„Přístavba a nástavba objektu A, Bezručova 22, Brno“**,  
pozemek par. č. 1523, 1524, 1525, 1526/2, k. ú. Staré Brno, obec Brno,

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

#### **povolení.**

II. podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, v platném znění  
**povoluje**

**připojení na místní komunikaci na ul. Bezručova**,  
pozemek par. č. 1523 k. ú. Staré Brno, obec Brno.

III. podle ust. § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) v souladu s § 18 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném enviromentálním stanovisku, v platném znění (dále jen „zákon o jednotném enviromentálním stanovisku“),  
se

stavebníkovi, kterým je:

FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno,  
**povoluje kácení dřevin**

v rozsahu dle jednotného enviromentálního stanoviska OŽP MMB č. j. MMB/0059586/2026/SLUD ze dne 30.1.2026:

tj. 7 ks stromů, blíže specifikovaných v následující tabulce

Poř. č. MMB OŽP	Poř. č. dle dendrologického posudku	Druh dřeviny	Obvod kmene (cm)	Par.č.	k.ú.
1	2	modřín opadavý (Larix decidua)	85	1525	Staré Brno
2	4	borovice černá (Pinus nigra)	107	1525	Staré Brno
3	6	borovice černá (Pinus nigra)	126	1525	Staré Brno
4	7	javor stříbrný (Acer saccharinum)	276	1544/1	Staré Brno
5	11	lípa velkolistá (Tilia platyphyllos)	85	1525	Staré Brno
6	12	lípa velkolistá (Tilia platyphyllos)	113	1525/19	Staré Brno
7	13	Jasan (Fraxinus excelsior)	254	1525	Staré Brno

Kácení se povoluje za podmínek stanovených v podmínce č. 28.

IV. podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny v souladu s ust. § 18 odst. 1 zákona o jednotném enviromentálním stanovisku, se

stavebníkovi, kterým je:

FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno,

**ukládá provedení náhradní výsadby**

v rozsahu dle jednotného enviromentálního stanoviska OŽP MMB č. j. MMB/0059586/2026/SLUD ze dne 30.1.2026:

v počtu 22 ks stromů a 2 680 ks nízkých keřů, blíže specifikovaných v následujících tabulkách:

Poř. č.	Druh dřeviny	Min. obvod kmene (cm)	Počet kusů	Par. č.	k.ú.
1.-8.	višeň chloupkatá (Punus 'Accolade')	16-18	8	1525	Staré Brno
9.-12.	ruj vlasatá (Cotinus coggygria)	16-18	4	1525	Staré Brno
13.-20.	dřín obecný (Cornus mas)	16-18	8	1525	Staré Brno
21.-22.	javor amurský (acer ginnala)	16-18	2	1525	Staré Brno

Poř. č.	Druh keřového porostu	Kontejner objemu (l)	Počet kusů	Par. č.	k.ú.
1.-1800.	Skalník poléhavý (Cotoneaster procumbens 'Streibs Findling')	1	1800	1525	Staré Brno
1801.-1820.	trojpek něžný (Deutzia gracilis)	1	20	1525	Staré Brno
1821.-1860.	brsel Forteneův (Euonymus fortunei 'Emerald Gaiety')	1	40	1525	Staré Brno
1861.-2310.	zimolez kloubkatý (Lonicera pileata)	1	450	1525	Staré Brno
2311.-2430.	Mochna křovitá (Potentilla fruticosa 'Abbotswood')	1	120	1525	Staré Brno
2431.-2520.	vrba plazivá (Salix reoens var. Nitida)	1	90	1525	Staré Brno
2521.-2610.	tavolník japonský (Spiraea japonica 'Albiflora')	1	90	1525	Staré Brno
2611.-2680.	tavolník japonský ('Anthony Waterer')	1	70	1525	Staré Brno

Náhradní výsadba se povoluje za podmínek stanovených v podmínce č. 28.

#### *Druh a účel povolované stavby nebo zařízení*

Dostavba blokové zástavby navržená ve tvaru písmene „U“ se zeleným vnitroblokem a předzahrádkami, vymezená ulicemi Leitnerova, Křídlovická, Bezručova, která bude umístěná na výše uvedených pozemcích. Objekty nacházející se ve stávajícím areálu označené jako „B a C“ orientované do ulice Leitnerova a Bezručova budou odstraněny na základě samostatného povolení vydaného pod č.j. MMB/0864818/2024 dne 2.10.2024, které nabylo právní moci dne 8.11.2024. Objekt označený jako „A“ nacházející se podél ulice Křídlovická bude z větší části odstraněn s ponecháním části obsahující technologii telekomunikační infrastruktury (ústředna a kabelovodna), na kterou bude navržená stavba konstrukčně i provozně navázána. Nový objekt je navržen jako železobetonový monolitický skelet se ztužujícími stěnami, založený na velkopřůměrových vrtaných pilotách v kombinaci se základovou deskou, o dvou podzemních a osmi nadzemních podlažích. V podzemní podlaží budou umístěny hromadné garáže, technické zázemí objektu a sklepní kóje. V nadzemní části budou bytové jednotky, parter bude vymezen pro komerční a obchodní prostory orientované převážně do ulice Křídlovická. Do objektu jsou navrženy tři samostatné vstupy z přilehlých ulic Leitnerova, Bezručova, Křídlovická. Dopravní napojení je řešeno novým sjezdem do podzemních garáží z ulice Bezručova. Střešní konstrukce jsou navrženy jako

ploché, částečně pochozí s terasami, zelení a FVE panely. Navržený objekt svým výškovým členěním navazuje na rozdílné charaktery přilehlých ulic. Výška atiky je navržena cca 22,0 m, ustupující podlaží o max. výšce 3,5 m, tak dosáhne maximálně výškové úrovně 25,5 m.

Objekt bude odvětrán prostřednictvím systému nuceného větrání s rekuperací, vytápění a chlazení je navrženo pomocí tepelného čerpadla země/voda, doplňkovým zdrojem tepla je stávající výměňková stanice napojená na CZT. Součástí stavby je rovněž nová trafostanice VN/NN, nové přípojky technické infrastruktury a dále úpravy stávajících sítí. Odvod dešťových vod bude prostřednictvím retenční nádrže umístěné v 1.PP objektu. Realizace záměru vyžaduje kácení stávajících dřevin v kolizi se stavbou, které bude kompenzováno náhradní výsadbou v souladu s platnou legislativou.

### *Členění stavby na stavební a inženýrské objekty*

#### SO 01 bytový dům

V rámci stavebních úprav bude převážná část objektu stávajícího objektu „A“ odstraněna. Demolice bude provedena postupným odbouráním konstrukcí po etapách tak, aby nebyla narušena stabilita ponechávané části objektu. Odstraněna bude střešní konstrukce, část nadzemních podlaží i část podzemního podlaží, přičemž zachovány zůstanou vybrané nosné konstrukce a stropní desky v rozsahu potřebném pro další provoz CETIN. Tato část má ve svém největším místě rozměry přibližně 25x20 m. V 1.PP bude ponechána největší část půdorysu o tvaru písmene „T.“, v 1.NP se již ponechá pouze půdorys o tvaru písmene „L.“ a ve 2.NP se jedná již pouze o obdélník. Krov se nad ponechanou částí zbourá, veškeré stropy se zachovají. Nad touto částí a v jejím bezprostředním okolí bude realizována stavba, která bude od stávající konstrukce plně oddilována. Nosný systém nového objektu bude tvořit železobetonový monolitický skelet se ztužujícími stěnami, doplněný lokálně o ocelové konstrukce a prefabrikované stropní panely Spiroll. Objekt bude založen na velkopřůměrových vrтанých pilotách v kombinaci se železobetonovou základovou deskou, přičemž podzemní konstrukce jsou navrženy jako vodonepropustná „bílá vana“. Stavební jáma bude zajištěna kotveným záporovým pažením s těsněním pomocí tryskové injektáže. Obvodový plášť bude tvořen vápenopískovým zdívkem a železobetonovými konstrukcemi se zateplením z minerální vlny. Fasáda je navržena jako kontaktní zateplovací systém ETICS, v parteru doplněný provětrávanou fasádou s kamenným obkladem. Vjezd do 1.PP z exteriéru je vyřešen odvodněnou rampou šířky 5,3 m se sklonem 15 % napojenou na komunikaci sjezdem ve sklonu 2 %. V prostoru garáže je navržena vyrovnávací rampa šířky 7,37 m a sklonem 4,59 %. Rampy v podzemních podlažích budou tl. 260 mm jednoramenné a budou osazeny vždy mezi 2 nosné stěny. Navrhovaná schodiště propojují výškově celý objekt z 1.PP až do 8.NP a jsou navržena jako monolitická, dvouramenná ze železobetonu. V objektu budou umístěny tři výtahy propojující všechny nadzemní i podzemní podlaží. Velikost výtahových kabin je 1100x1400 mm. Výtahová šachta je navržena jako železobetonová monolitická tl. stěn 200, 250 a 300 mm. Střešní konstrukce jsou navrženy jako ploché střechy, částečně pochozí s terasami a částečně řešené jako intenzivní a extenzivní zelené střechy. Objekt má navržen je izolovaný hromosvod. V podzemních podlažích budou umístěny hromadné garáže, technické zázemí, retenční nádrž a sklepní prostory. Nadzemní podlaží budou určena převážně pro bydlení, v 1. NP jsou navrženy také komerční prostory.

#### TS 01 trafostanice

V 1.NP objektu bude vybudována nová odběratelská trafostanice určená pro zásobování objektu elektrickou energií. Trafostanice bude připojena k distribuční síti VN 22 kV. Součástí řešení bude společná rozvodna VN a dvě samostatná stanoviště pro odběratelské transformátory o výkonu až 630 kVA. Po dokončení stavebních úprav vznikne prostor pro instalaci technologie, včetně kabelového prostoru ve zdvojené podlaze pro přívodní a vývodní kabely VN. Trafostanice bude vybavena zapouzdřeným skříňovým rozváděčem VN s izolací SF6 a suchými transformátory do výkonu 630 kVA.

#### TS 02 úprava přípojky tepla

Stávající přípojka CZT bude částečně demontována a dočasně zaslepena po dobu výstavby. Po dokončení nosných konstrukcí bude přípojka obnovena a nově vedena do technické místnosti ve 2.PP objektu, kde bude napojena na výměňikovou stanici. Celková délka nové přípojky bude přibližně 31,00 m umístěná na pozemcích par. č. 1524, 1525, k. ú. Staré Brno, obec Brno.

#### TS 03 geotermální vrtý

Pro vytápění a chlazení objektu budou využita tepelná čerpadla země–voda o maximálním topném výkonu 180 kW. Primární zdroj energie bude tvořit pole 19 geotermálních vrtů o hloubce až 150 m, s celkovou délkou vrtů 2 850 m. Vrtý budou osazeny dvouokruhovými geotermálními sondami a propojeny systémem horizontálního potrubí napojeného na rozdělovače a sběrače umístěné pod objektem. Pro zajištění efektivního přenosu tepla bude použita speciální injektážní směs s vysokou tepelnou vodivostí a celý primární okruh bude naplněn nemrznoucí teplotnosnou kapalinou na bázi monoethylenglykolu.

#### TS 04 přípojky jednotné kanalizace

Odkanalizování nového objektu bude řešeno napojením splaškových vod na stávající přípojky č. 2 a č. 3 a novou kanalizační přípojku č. 4 napojenou do jednotné kanalizace DN600/900 v ulici Bezručova. Dešťové vody budou řízeně odváděny stávající přípojkou č. 1, která bude obnovena. Stávající nevyužívané kanalizační přípojky budou zrušeny a zaslepeny dle požadavků správce sítě. Součástí řešení bude instalace čistících kusů a zpětné klapky proti vzduťe vodě. Délka nových a rekonstruovaných přípojek umístěných na pozemcích par. č. 1509, 1382/1, 1548/3, 1544/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno: Přípojka č.1 DN200 Kamenina 8,16 m, Přípojka č.2 DN150 Kamenina 8,25 m, Přípojka č.3 DN150 Kamenina 11,30 m, Přípojka č.4 DN150 Kamenina 8,54 m

#### TS 05 úprava přípojka vody

Stávající vodovodní přípojka bude zrušena a nahrazena novou přípojkou umístěnou na pozemku par. č. 1382/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno, z potrubí HDPE DN90 o délce přibližně 9,70 m, napojenou na stávající vodovodní řad DN100.

#### TS 06 přípojka SLB

Nová přípojka objektu bude napojena na optickou síť společnosti CETIN prostřednictvím podzemní rozbočovací krabice a optické spojky. Nová optická přípojka bude vedena přes pozemek par. č. 1509, k.ú. Staré Brno, obec Brno, v délce přibližně 3,00 m.

#### TS 07 ZTI – hospodaření s dešťovými vodami

Dešťové vody z objektu budou odváděny do retenční nádrže umístěné v suterénu objektu, odkud budou řízeně vypouštěny do jednotné kanalizace. Část zadržené vody bude využívána pro závlahu zeleně. Ke snížení odtoku přispějí také intenzivní a extenzivní zelené střechy. Retenční nádrž bude mít celkový objem 200 m<sup>3</sup>, z toho 140 m<sup>3</sup> retenční a 30 m<sup>3</sup> akumulační prostor. Maximální odtok do kanalizace bude omezen na 0,89 l/s, čímž nedojde k navýšení zatížení stávající kanalizační sítě oproti současnému stavu.

#### TS 09 RCHT

Objekt je navržen s centrálním systémem vytápění a chlazení využívajícím jako hlavní zdroj energie kaskádu dvou zemních tepelných čerpadel o celkovém výkonu 180 kW, umístěných ve strojovně v 2. PP. Tepelná čerpadla zajišťují vytápění, aktivní i pasivní chlazení a přípravu teplé vody s možností využití odpadního tepla pro regeneraci geotermálních vrtů. Jako doplňkový a záložní zdroj tepla bude využita stávající výměňiková stanice CZT napojená na teplovodní síť. Ze stávající technologie bude zachován deskový výměňik pro vytápění o výkonu 340 kW a nově doplněn výměňik pro přípravu teplé vody o výkonu 130 kW. Soustava umožňuje automatický přechod na záložní zdroj při nedostatečném výkonu nebo odstávce tepelných čerpadel.

#### TS 10 VZT

Objekt bude vybaven nuceným rovnotlakým větráním s rekuperačními jednotkami v jednotlivých bytech, které zajistí přívod čerstvého vzduchu do obytných místností a odvod vzduchu z koupelen a WC.

Obchodní jednotky budou mít připravené napojení na vlastní vzduchotechnické jednotky s rekuperací. Chlazení těchto prostor je navrženo systémem Split/Multisplit.

Provozní větrání podzemních garáží bude zajištěno nástřešním ventilátorem a potrubním rozvodem rozděleným do čtyř sekcí. Systém bude automaticky řízen podle koncentrace CO, teploty a časového programu, aby byla zajištěna požadovaná kvalita vzduchu.

#### TS 11 ELE

Součástí navrženého objektu bude energocentrum, které bude obsahovat rozvaděč VN, dva transformátory 630kVA, rozvodnu NN pro CETIN, záložní zdroj motorgenerátor 165 kVA pro zátěž 160A/111kVA pro CETIN, rozvodnu NN pro bytový dům, záložní zdroj UPS pro potřeby PBR bytového domu.

#### TS 12 FVE

Na střeše objektu bude instalována fotovoltaická elektrárna o celkovém výkonu 50 kWp, tvořená 100 fotovoltaickými panely o výkonu 500 Wp a dvěma střídači o výkonu 25 kVA. Systém bude pracovat v síťovém režimu bez bateriového úložiště a bude primárně pokrývat okamžitou spotřebu objektu.

#### PS 01 dopravní řešení

Součástí stavby je nové dopravní napojení objektu na ulici Bezručova prostřednictvím nového sjezdu do podzemních garáží, úprava navazujících chodníků a realizace nových účelových ploch. V rámci stavby budou přeloženy a sjednoceny chodníkové plochy v okolí objektu, doplněny prvky pro bezbariérový pohyb a nové dopravní značení. Odvodnění zpevněných ploch bude řešeno napojením na stávající komunikaci a systém hospodaření s dešťovými vodami objektu. Po dokončení stavby dojde k celkové obnově navazujících chodníků v rozsahu požadovaném správcem komunikací.

#### IO 01 přeložka VN

V rámci stavby bude provedena demontáž stávající odběratelské trafostanice a části zemního kabelového vedení VN, které kolidují s nově navrhovaným energocentrem. Současně bude realizována přeložka stávajícího kabelového vedení VN v délce přibližně 23 m, a to pomocí nových kabelů 22 kV uložených v nově navržené trase na pozemku par. č. 1509, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Nová trafostanice bude napojena na distribuční síť VN prostřednictvím nového rozvaděče a kabelových spojek.

#### IO 02 přeložka NN

Je navržena přeložka stávajícího zemního kabelového vedení NN v délce přibližně 56 m, umístěná na pozemcích par. č. 1509, 1382/1, 1382/9, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Rozpojovací skříň bude přemístěna do nové polohy. Přeložené kabelové trasy budou propojeny pomocí kabelových spojek NN a doplněny zemnicím páskem FeZn. Součástí bude také úprava a opětovné zapojení dotčených kabelů do přeložené rozpojovací skříňe, která může být využita jako napojovací bod pro zařízení staveniště.

#### IO 03 přeložka VO

Je navržena přeložka veřejného osvětlení umístěná na pozemcích par. č. 1509, 1382/1, 1382/9, k.ú. Staré Brno, obec Brno, v délce přibližně 81 m, zahrnující přemístění stávajícího rozvaděče VO a dvou stožárů veřejného osvětlení do nových poloh. Součástí prací bude přeložka a úprava stávajícího kabelového vedení, instalace nových osvětlovacích stožárů a souvisejícího uzemnění.

#### ZOV

Staveniště bude v první etapě dopravně napojeno z ulice Bezručova, ve druhé etapě z ulic Křídlovická a Leitnerova. Pro potřeby výstavby budou využity dočasné přípojky vody, elektrické energie a kanalizace. Staveniště bude po celou dobu výstavby oploceno a zabezpečeno proti vstupu nepovolaných osob. Přístup pro pěší i dopravu bude organizován tak, aby byl zachován bezpečný provoz a náhradní bezbariérové trasy pro veřejnost. Dočasné zábory komunikací budou omezeny na nezbytný rozsah a koordinovány se správcem komunikací a technické infrastruktury. Zařízení staveniště bude umístěno ve stávajícím areálu pozemek par. č. 1524, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

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

Pozemek par. č.1382/1, 1382/9, 1509, 1525, 1527/1, 1527/10, 1527/12, 1527/13, 1527/14, 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, 1528/4, 1528/5, 1544/1, 1544/2 k. ú. Staré Brno, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „ostatní plocha“.

Pozemek par. č. 1522, 1523, 1524, 1526/2, 1548/3, k. ú. Staré Brno, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „zastavěná plocha a nádvoří“.

*Popis prostorového řešení stavby*

Plocha řešeného území:	2 998,00 m <sup>2</sup>
Plocha nových chodníků na pozemcích města:	184,95 m <sup>2</sup>
Plocha předláždění chodníků na pozemcích města:	565,70 m <sup>2</sup>
Plocha zpevněných ploch na pozemku stavby:	79,62 m <sup>2</sup>
Plocha intenzivní zeleně:	505,83 m <sup>2</sup>
Plocha extenzivní zeleně:	567,87 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha SO 01:	2 824,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor SO 01:	49 332,00 m <sup>3</sup>
Výška atiky:	22,0 m
Výška ustoupeného podlaží:	25,5 m
Počet bytových jednotek:	174
Počet parkovacích stání:	91
(z toho 2 ZTP, 4 pro rodiče s dětmi, 3 návštěvnické, 15x nabíjecí stanice pro elektromobily)	
Počet stání pro bicykly:	158

*Umístění stavby na pozemku*

Vymezené pozemky pro navrhovaný záměr mají přibližně tvar lichoběžníku. Řešený objekt bytového domu bude fasádou umístěn na hranici pozemků par. č. 1523, 1524, 1525 a 1526/2 podél ul. Bezručova, Křídlovická Leitnerova a ve vnitrobloku podél hranic s pozemky par. č. 1527/1; 1527/10; 1527/12; 1527/13; 1527/14; 1527/15; 1527/16; 1527/17; 1527/18; 1527/19; 1527/20, k.ú. Staré Brno, obec Brno, které slouží jako parkoviště. Od parkoviště bude tento vnitroblok oddělen poloprůhledným kovovým tyčovým plotem výšky 2 m. Na východní straně bude objekt navazovat na řadovou zástavbu v původní pozici bourané budovy „B“ na stávající objekt s č.p. 85 na pozemku par. č. 1522, k.ú. Staré Brno, obec Brno. V místě ponechané stávající fasády objektu „A“, která v současnosti zasahuje do pozemku par. č. 1382/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno, bude na stávající sokl navazovat nově přistavené schodiště.

*Vymezení území dotčeného vlivy stavby*

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje: par. čís. 1523, 1524, 1525, 1526/2, k. ú. Staré Brno, obec Brno, pozemky dotčené umístěním technické a dopravní infrastruktury a kotvami k zajištění stavební jámy: par. č. 1382/1, 1382/9, 1509, 1522, 1527/1, 1527/10, 1527/12, 1527/13, 1527/14, 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, 1528/4, 1528/5, 1544/1, 1544/2, 1548/3, k. ú. Staré Brno, obec Brno, dále sousední pozemky: par. č. 1382/10, 1428/4, 1448/1, 1456/1, 1457/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4, 1527/11, 1528/1, 1528/6, 1529/1, 1529/5, 1529/8, 1547/1, 1547/7, 1547/8, 1547/9, 1547/10, 1548/1, 1549/1, 1549/2, 1549/3, 1551/4, k. ú. Staré Brno, obec Brno.

*Podmínky pro povolení záměru*

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací, zpracovanou generálním projektantem PLATFORMA ARCHITEKTI s.r.o., Česká 247/32, 602 00 Brno a projektantem dílčí části PROJEKCE 21 Brno s.r.o., Veslařská 595/81, 637 00 Brno, Ing. Radim Kučera ČKAIT 1007133, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
6. Při odstraňování stavby budou dodrženy platné obecně závazné právní předpisy a technické normy, zejména vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ust. § 17 - Odstraňování staveb, Nařízení vlády (NV) 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 NV č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi, zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů (Katalog odpadů), vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a vyhláška statutárního města Brna č. 29/2022, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství statutárního města Brna.
7. Stavba bude odstraněna postupným rozebíráním (bez použití travin).
8. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
9. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uveďte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.
10. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
11. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
12. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
13. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.

14. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
15. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
  - Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
16. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
17. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
18. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navraceno v původní stav.
19. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a , Brno.
20. Vlastní stavbou, stavebním provedením a užíváním sjezdu nesmí být způsobena škoda na veřejné komunikaci, inženýrských sítích a nesmí být znečišťován povrch této komunikace.
21. Povrch sjezdu a komunikace bude zpevněný a bezprašný, budou vyřešeny odtokové poměry povrchových vod a zajištěny rozhledové poměry.
22. Sjezd bude výškově a opticky oddělen od veřejné komunikace.
23. Prostorové uspořádání připojení sjezdu musí být v souladu s ČSN 736110 a ČSN 736102 v platném znění.
24. Vlastník sjezdu bude zajišťovat jeho řádnou údržbu.
25. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:
  - Brněnských komunikací a.s. zn.: 3100-Nov-1511/25 ze dne 9.1.2026,
  - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn.: BVK/00670/2026 ze dne 16.1.2026,
  - CETIN, a.s. ze dne 27.8.2025;
  - EG.D, s.r.o., zn.: T6779-27157021 ze dne 16.6.2025,
  - GasNet Služby, s.r.o., zn.: 5003333834 ze dne 11.6.2025,
  - Technických sítí Brno, akciové společnosti, zn.: TSB/11474/2025 ze dne 29.10.2025,
  - Tepláren Brno, a.s., zn.: 11401/2025/TB ze dne 14.7.2025,
  - společnosti Quantcom, a.s., zn.: BM1404929 ze dne 10.6.2025,
  - společnosti Faster CZ spol. s r.o. ze dne 18.6.2025,
  - společnosti Vodafone Czech Republic a.s. zastoupené společností InfoTel, spol. s r.o., zn.: 250527-1207827903 ze dne 28.5.2025,
  - společnosti České Radiokomunikace a.s., zn.: UPTS/OS/398356/2025 ze dne 11.6.2025,
  - společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., č.j. E29470/25 ze dne 5.6.2025,
  - Masarykovy univerzity č.j. MU-IS/188160/2025/2812679/ÚVT/nov.6199 ze dne 29.5.2025,
  - KŘP JmK, Odbor správy nemovitého majetku, č.j. KRPB-1041-313/ČJ-2025-0600MN ze dne 18.6.2025
26. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Magistrátu města Brna, Odboru investičního č.j. MMB/0044925/2026 ze dne 9.2.2026:
  - Koordinace výkopových prací*
  - V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna (dále SMB) č. 8/2009, o koordinaci výkopových prací na veřejných prostranstvích ve městě Brně, ve znění pozdějších předpisů (dále vyhláška 8/2009), OI MMB zařadí stavbu do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně (dále harmonogram) pod číslem 43348 v termínu od 1.6.2026 do 15.12.2029.

- Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky 8/2009.
- Výkopové práce na veřejném prostranství nesmí být realizovány v zimním období, tj. od 16. 12. kalendářního roku do 14. 2. následujícího kalendářního roku.
- Komunikace Křídlovická (chodník a vjezd před č. or. 35) je v ochranné lhůtě do 10.2.2031. Realizací stavby nesmí dojít k narušení nových komunikačních ploch po dobu jejich ochranné lhůty.
- Stavba bude koordinována s těmito dalšími stavbami zařazenými v harmonogramu:
  - Rekonstrukce Leitnerova úsek Hybešova-Křídlovická, investor Brněnské komunikace, a.s, realizace 2027.
  - Leitnerova III – rekonstrukce kanalizace a vodovodu, investor Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., realizace 2026–2027.
  - SMART Comp. a.s. – netbox – Brno, Křídlovická, Hybešova, Bezručova – I. etapa + II. etapa, investor CETIN a.s., realizace 2026.
  - Dostavba proluky a městský park v ul. Leitnerova v Brně, investor IMOS development otevřený podílový fond, realizace 2026.
- Upozorňujeme, že po dokončení nových komunikačních ploch na ul. Leitnerova, nebude možno do těchto komunikačních ploch zasahovat výkopovými pracemi po dobu jejich ochranné lhůty, tj. 8 let.
- Stavebník podá na OI MMB žádost o souhlas k záboru veřejného prostranství pro výkopové práce dle čl. 5 vyhlášky 8/2009 nejpozději 30 dnů před zahájením užívání veřejného prostranství.
- Stavebník předá na Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.

#### *Vodohospodářská infrastruktura*

- Budou respektováno vyjádření provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (dále BVK) zn. BVK/00670/2026 ze dne 16.1.2026.
- Budou respektována ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.
- Při projektování a realizaci stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- Požadujeme respektovat ustanovení „Standardů pro vodovodní síť města Brna“, „Standardů pro kanalizační zařízení města Brna“ a v nich uvedené normy.
- Zásobování objektu vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou, která bude napojena na stávající vodovodní řad pro veřejnou potřebu v ulici Křídlovická.
- Pro odvedení dešťových a splaškových vod jsou navrženy čtyři jednotné kanalizační přípojky (1-4). Přípojky 1 a 2 budou napojeny na stávající jednotnou kanalizační stoku v ulici Bezručova. Přípojka 3 bude napojena na stávající jednotnou kanalizační stoku v ulici Křídlovická a přípojka 4 bude napojena na stávající jednotnou kanalizační stoku v ulici Leitnerova. Přípojky 2-4 budou odvádět splaškové odpadní vody a přípojka 1 dešťové vody.
- Odtok dešťových vod z celkové plochy řešené lokality, vypouštěných do kanalizace pro veřejnou potřebu, nesmí překročit přípustné odtokové množství  $Q_{max} = 0,89$  l/s.
- Stávající vodovodní přípojka a stávající kanalizační přípojky budou zrušeny na náklady stavebníka způsobem schváleným provozovatelem dle ustanovení „Standardů pro vodovodní síť města Brna“, „Standardů pro kanalizační zařízení města Brna“ a na místě dle pokynů obvodového technika společnosti BVK.
- Požadujeme koordinaci se stavbou Brno, Leitnerova III – rekonstrukce kanalizace a vodovodu, úsek Křídlovická – Leitnerova.
- Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu statutárního města Brna, města Kuřim, města Modřice, obce Česká a Želešice.

27. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 48755/2025/BM/HOK ze dne 27.10.2025:

- Konkrétní účel využití komerčních jednotek projedná budoucí uživatel s KHS JmK v samostatném řízení.
- Před uvedením stavby do trvalého užívání provede investor stavby měření hluku z provozu všech nově navržených stacionárních zdrojů hluku instalovaných na střechách a fasádách navržené stavby (např. tepelná čerpadla, VZT, chlazení apod.) a nastavených na jejich maximální provozní výkon dokladující v nejzatíženějších chráněných venkovních prostorech staveb (stávajících i předmětné stavby) nepřekročení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NV č. 272/2011 Sb.), pro chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb a pro denní a noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.
- Před uvedením stavby do trvalého užívání provede investor stavby měření hluku z provozu všech stacionárních zdrojů hluku navržené stavby instalovaných uvnitř navržené stavby (např. výtahy, rozvodny, chlazení) nastavených na jejich maximální provozní výkon dokladující v nejzatíženějších chráněných vnitřních prostorech předmětné stavby nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné vnitřní prostory staveb a pro denní a noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.

28. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v jednotném enviromentálním stanovisku Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna, vydaném v rámci koordinovaného závazného stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna č.j. MMB/0259965/2025/Lan ze dne 2.2.2026:

- Kácení dřevin bude provedeno v době vegetačního klidu (tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku).
- Kácení je možné provést nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru.
- Žadatel zodpovídá za veškeré škody způsobené při kácení dřevin a v této souvislosti. Pokud z důvodu kácení dřevin vznikne škoda třetím osobám, je žadatel povinen tuto škodu uhradit.
- Pokácená dřevní hmota bude z místa kácení neprodleně odklizená a žadatel zajistí její využití či likvidaci. Kácení bude provedeno na náklady žadatele.
- Práce musí probíhat v souladu s platnou ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavební činnosti“ a Standardem AOPK SPPK A01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“.
- Dřeviny budou vysazeny nejpozději do 1 roku od kolaudace výše uvedené stavby.
- Použit bude kvalitní materiál dle normy ČSN 46 4902 a arboristických standardů SPPK A02 001:2013 Výsadba stromů a SPPK A02 003:2025 Výsadba a řez keřů a lián. Dřeviny budou vysazeny v kvalitě odpovídající charakteru lokality, bez mechanických poškození. Při výsadbě dřevin budou dodrženy arboristické standardy SPPK A02 001:2013. Bude vytvořena závlahová mísa, do výsadbové jámy bude vloženo zásobní hnojivo ve formě tablet, a bude zajištěna vydatná zálivka. Zálivka musí prosytit půdu rovnoměrně v celé výsadbové jámě. Kořenový krček musí být umístěn v úrovni s terénem. U stromů bude proveden výchovný a komparativní řez. Kmen stromu bude chráněn proti korní spále rákosovými, bambusovými nebo slaměnými rohožemi, případně bílým nátěrem.
- Žadatel bude pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Žadatel dále zajistí, že v případě úhynu dřeviny bude jedinec co nejdříve ve vhodné době (podzim, jaro) nahrazen stejným druhem. Po dokončení výsadby vyzve žadatel písemně Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí k odsouhlasení.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB jako příslušný orgán státní správy vodního hospodářství podle ust. § 106 odst. 1 vodního zákona, souhlasí dle ust. § 17 odst. 1 písm. b) a c) vodního zákona se záměrem za podmínek:

- Při výstavbě následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, či k úniku závadných látek do kanalizace.
  - V záplavovém území ani v blízkosti toku nebude skladován volně odplavitelný materiál ani nebezpečný odpad, vodní toky nebudou, jakkoliv dotčeny prováděním navržené stavby.
  - Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
  - Vlastník stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v §85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.
  - Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
  - Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů, je možná pouze na základě havarijního plánu, který bude schválen příslušným vodoprávním úřadem.
  - Bude dodržována norma ČSN 736005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
  - Budou přijata opatření k zamezení úniku závadných látek do podzemních vod.
  - Pro stavbu bude zpracován povodňový plán, který bude předložen ke kolaudaci s odsouhlasením Povodí Moravy, s.p., s s potvrzením souladu s nadřazeným povodňovým plánem.
  - Čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny podléhá povolení k nakládání s vodami zdejšího vodoprávního úřadu.
  - Toto závazné stanovisko se nevztahuje na vrty pro tepelná čerpadla.
29. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Odboru kanceláře starosty a vnějších vztahů, pracoviště krizového řízení Úřadu městské části města Brna, Brno-střed č.j. MCBS/2025/0112274/ZRUL ze dne 11.6.2025:
- Vlastník nemovitosti předloží ke kolaudaci „Povodňový plán objektu nacházejícího se v záplavovém území“ s potvrzením jeho souladu s Povodňovým plánem ÚMČ Brno-střed.
30. Bude splněna podmínka uvedená v závazném stanovisku Úřad pro civilní letectví, Sekce provozní, Odbor letišť a leteckých staveb, Oddělení letišť č.j. 009294-25-701 ze dne 12.6.2025:
- povrch fotovoltaických panelů bude proveden z antireflexního materiálu vzhledem k umístění v ochranných pásmech letiště Brno-Tuřany (LKTb). V případě žádosti o souhlas ke kolaudačnímu rozhodnutí je nutně doložit technický list od výrobce potvrzující antireflexní povrch fotovoltaických panelů.
31. Budou splněny požadavky uvedené ve vyjádření Odboru dopravy Úřadu městské části města Brna Brno-střed č.j. MCBS/2026/0024691/SEKL ze dne 4.2.2026:
- Stavebník, případně zhotovitel je povinen se přihlásit k místním poplatkům za zábor veřejného prostranství na ÚMČ BS, Odboru dopravy.
  - Budou zajištěny bezpečné vstupy a vjezdy do objektů.
  - Bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce v šíři min. 1,5 m, případně pochůznými lávkami.
  - Případný výkop bude po celé délce ohrazen a v noci osvětlen.
  - Při výkopu vozovky je nutno zachovat jeden jízdní pruh o min. šíři 3,5 m.
  - Vyžádejte si vyjádření společnosti Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a.
  - O povolení zvláštního užívání komunikace a uzavírku komunikace požádá zhotovitel min. 30 dní před zahájením prací příslušné silniční správní úřady. Pokud se jedná o účelovou komunikaci, tak se vydává jenom uzavírka komunikace.
  - ÚMČ BS, Odbor dopravy nebude přebírat do správy žádné nově vzniklé komunikace v rámci stavby. Upozorňujeme, že sjezdy nejsou součástí místních ani účelových komunikací.
  - Zažádejte o vyjádření ke stavbě na MČ Brno-střed (pro projednání v samosprávných orgánech RMČ BS).

- Před zahájením stavby stavebník požádá ÚMČ BS, Odbor dopravy o předání dotčených účelových komunikací na pozemcích p.č. 1528/4, 1528/5, k.ú. Staré Brno, na základě předávacího protokolu. Po dokončení stavby budou plochy staveniště převzaty protokolárně zpět.
- 32. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Odboru správy majetku Magistrátu města Brna č.j. MMB/0068768/2026 ze dne 3.2.2026:
  - staveniště bude oploceno a bude zamezen vstup nepovolaných osob,
  - trasy podzemních vedení dotčených stavbou si zjistíte u příslušných správců sítí,
  - při výkopových pracích budou výkopy opatřeny zábradlím a budou řádně označeny,
  - nebude poničena stávající vzrostlá zeleň, nebudou poničeny kořenové systémy vzrostlých stromů,
  - po dobu provádění stavby bude na pozemcích udržována čistota a pořádek,
  - v případě škod vzniklých při realizaci budou škody odstraněny nebo uhrazeny investorem na vlastní náklady,
  - po realizaci plánovaných stavebních úprav budou dotčené pozemky uvedeny do původního stavu,
  - na pozemcích nesmí zůstat žádná deponie vzniklá výkopovými pracemi, či jiný stavební odpad.
- 33. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Odboru životního prostředí Úřadu městské části města Brna Brno-střed č.j. MCBS/2026/0021899/SEVD ze dne 30.1.2026:
  - Na pozemku 1549/2, k.ú. Staré Brno nesouhlasíme s umístěním zařízení staveniště ani skladování stavebních materiálů.
  - V případě dotčení pozemku přípojkami či přeložkami inženýrských sítí požadujeme zažádání o povolení zvláštního užívání veřejného prostranství s charakterem zeleně (min. měsíc před začátkem realizace stavby, tel. 542 526 166) a před zahájením stavby jejich protokolární předání. V rámci tohoto povolení budou stanoveny konkrétní podmínky zásahu do zeleně. V případě nutnosti ponechání výkopové zeminy kolem výkopu bude využita např. geotextilie, na kterou bude výkopová zemina krátkodobě uložena, aby nedošlo k přímému kontaktu zeminy s travnatou plochou. Po ukončení akce budou dotčené plochy uvedeny do původního stavu, včetně obnovy trávníku a jeho 1. pokosu, a předány zpět OŽP Brno-střed.
  - Na pozemku par. č. 1548/3 k. ú. Staré Brno se nachází vzrostlý strom – topol černý. U stromu bude zajištěna ochrana podle ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a dle SPPK A01 002:2017 Standard péče o přírodu a krajinu – Ochrana dřevin při stavební činnosti, vše v platném znění. V případě umístění zařízení staveniště na tento pozemek, požaduje OŽP Brno-střed jednoznačné vymezení kořenového prostoru stromu mobilním oplocením tak, aby byl zamezen přístup do tohoto prostoru a zamezeno skladování jakéhokoliv materiálu. Při realizaci stavebního záměru nesmí dojít k poškození dřevin rostoucích na dotčených či sousedních pozemcích. Na dřeviny se vztahuje ochrana dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
  - V případě dotčení pozemku par. č. 1382/1, k. ú. Staré Brno, požadujeme plochy uvést do původního stavu, včetně obnovy trávníku a jeho 1. pokosu.
  - Podmínky tohoto vyjádření požaduje OŽP Brno-stře zpracovat do projektové dokumentace předmětné stavby.
- 34. Budou dodržovány zásady týkající se ochrany stromů a zeleně uvedené ve vyjádřeních správce uličního stromořadí Veřejné zeleně města Brna pod zn. S/131/741/25 dne 24.6.2025 a zn. S/214/1167/25 ze dne 29.9.2025.
- 35. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
- 36. 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:
  - při zahájení výstavby

- kolaudace energocentra
  - při dokončení výstavby.
37. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
38. 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.
39. 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.
40. Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno.

---

## Odůvodnění

---

Stavební úřad obdržel dne 23.2.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Přístavba a nástavba objektu A, Bezručova 22, Brno“, pozemek par. č. 1523, 1524, 1525, 1526/2, k. ú. Staré Brno, obec Brno. Stavebníkem je FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci paní Yvona Čumová, nar. 16.12.1964, Klatovská 20, 602 00 Brno. Předmětem řízení je objekt bytového domu na výše uvedených pozemcích, který má navržena dvě podzemní a osm nadzemních podlaží. Stavební úřad opatřením ze dne 27.3.2026 č. j. MMB/0179815/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky a stanovil jim k tomu lhůtu. Zároveň podle ustanovení § 70 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny informoval občanská sdružení o zahájení správního řízení, ve kterém mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. Svou účast v tomto řízení žádné občanské sdružení písemně neoznámilo. Z důvodu chybně uvedeného katastrálního území v názvu stavby rozhodl stavební úřad ve smyslu ust. § 156 správního řádu o opravě vady v opatření a sdělením č.j. MMB/0194529/2026 ze dne 7.4.2026 o tom informoval účastníky řízení. V průběhu řízení byly vzneseny námítky účastníků řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení, rovněž stavební úřad stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva ne/využili.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle ust. § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

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) stavebníkoví, tj. FCMV Bezručova s.r.o., IČO 11925574, Londýnské náměstí 6, 639 00 Brno; písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené primátorkou města Brna; písm. c) vlastníkem pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Bc. Drahomír Drápal, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; JUDr. Miluše Drápalová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; Eva Havlíčková, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; Pavel Herber, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; Daniel Jeřábek, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; Magda Jeřábková, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; Ing. Lukáš Kintr, Bráfova 3159/81, 616 00 Brno; Bc. Hana Kintrová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; doc.MgA. Robert Kozánek, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; MgA. Ivana Kozánková Hlavoňová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; Jana Šebelová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno; SG Property Partners Ltd, Company No. 15145611, Vincent Square 1, SW1P 2PN London, Spojené království Velké Británie a Severního Irska – spoluvlastníci pozemku par. č. 1522, na kterém se nachází stavba s č.p. 85, k. Staré Brno, obec Brno; Magistrát města Brna, statutární město zastoupené Majetkovým odborem, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno a Magistrátem města Brna, Odborem správy majetku, Husova 164/3, 601 67 Brno – vlastníkem pozemků par. č. 1382/1, 1382/9, 1509, 1528/4, 1528/5, 1544/1, 1544/2, 1548/3, k.ú. Staré Brno, obec Brno; Židovská obec Brno, třída Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno – vlastníkem pozemků par. č. 1527/1, 1527/10, 1527/12, 1527/13, 1527/14, 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, k.ú. Staré Brno, obec Brno; statutární město Brno zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem investičním, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno; GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno; Technické sítě Brno, akciová společnost, Barviřská 822/5, 602 00 Brno; Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno – vlastníci technické a dopravní infrastruktury; Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno; Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor životního prostředí, Měnínská 4, 601 92 Brno – správci zeleně; písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj. České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha; Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha, zastoupen InfoTel, spol. s r.o., Novolíšeňská 2678/18, 628 00 Brno; T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha; Masarykova univerzita, Ústav výpočetní techniky, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno; Quantcom, a.s., Křížíkova č.p. 237/36a, 186 00 Praha; Faster CZ spol. s r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: par.č. 1382/10, 1428/4, 1448/1, 1456/1, 1457/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4, 1527/11, 1528/1, 1528/6, 1529/1, 1529/5, 1529/8, 1547/1, 1547/7, 1547/8, 1547/9, 1547/10, 1548/1, 1549/1, 1549/2, 1549/3, 1551/4, k. ú. Staré Brno, obec Brno; osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: budovy s č.p. 82, 694, 957, 1014, k.ú. Staré Brno, obec Brno a budovy bez č.p. stojící na pozemku par. čís.1527/2, 1527/3, 1527/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou

infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází v ploše označené SU.K4. Jedná se o stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití plochy jako smíšené obytné všeobecné – SU, kde je stanovena kompaktní struktura zástavby K s výškovou hladinou 4 (9-22 m).

*Základní podmínky využití území stanovující funkční využití, strukturu a výšku zástavby:*

Podmínky využití plochy smíšené obytné všeobecné

Hlavní je využití pro:

- bydlení;
- občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy;
- služby a nerušící výrobu;
- sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m<sup>2</sup> do 5 000 m<sup>2</sup>, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

*Zastoupení Zeleně*

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 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

#### Kompaktní struktura zástavby

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení veřejného a komerčního v kompaktním území města.

#### Pravidla Pro Uspořádání Zástavby

- Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány 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 čárou (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. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. Pakliže je regulace vnitrobloku upravena v zóně se shodným charakterem odlišně, tato odlišná úprava se použije přednostně.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
- Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména 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 většinově 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.

#### Výšková hladina 4 (9–22 m)

Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Hladina 4 je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště. Minimální regulovaná výška budov je pouze doporučena, pokud není stanoveno jinak. Objekty na hranici veřejného prostranství nižší, než je minimální regulovaná výška budovy, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než minimální regulovaná výška budovy. Stávající objekty je přípustné do minimální regulované výšky dostavovat postupně.

Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše.

Nad stanovenou maximální výškou 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).

#### *Obecné podmínky využití území*

Jako stabilizované plochy jsou vymezeny ty části 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.

Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

#### *Doplňující podmínky využití území*

Pozemky záměru jsou součástí zóny kompaktní městské zástavby Z2.11 Staré Brno, ve které se uplatňují požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj, zejména:

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svratky, zpřístupňovat koryto řeky.

Záměr je umístěn do stabilizované plochy, kde jsou přípustné přestavby, dostavby i nahrazení stávajících staveb novou výstavbou při zachování stanovených podmínek využití území. Záměr svým urbanistickým řešením vhodně doplňuje a uzavírá jižní stranu stávajícího městského bloku vymezeného ulicemi Křídlovická, Bezručova, Leitnerova a Hybešova, respektuje charakter kompaktní blokové zástavby a navazuje na stávající uliční čáry okolních komunikací. Nově vzniklá zástavba vytváří jasně definovaný uliční prostor, přičemž v ulici Bezručova navazuje na souvislou uliční frontu a v ulici Leitnerova zachovává charakter polouzavřené uliční čáry s průjezdem do stávajícího vnitrobloku.

Funkční využití stavby odpovídá hlavnímu využití plochy smíšené obytné všeobecné, neboť převládající funkcí je bydlení doplněné o komerční a obslužné provozy v parteru objektu. Navržené obchodní a servisní prostory přispívají k požadované polyfunkčnosti území a aktivizaci veřejného prostoru. Součástí záměru jsou rovněž podzemní garáže, technická infrastruktura a související vybavení, které představují přípustné doplňkové využití území.

Objekt respektuje stanovenou výškovou regulaci výškové hladiny 4. Regulovaná výška budovy dosahuje maximálně 22,0 m po úroveň atiky a je doplněna jedním ustupujícím podlažím o výšce do 3,5 m, které je navrženo v souladu s podmínkami územního plánu. Hmotové a výškové členění stavby reaguje na rozdílný charakter navazujících ulic a respektuje výškové vztahy okolní zástavby. V ulici Bezručova navazuje na římsovou úroveň historických domů, v ulici Leitnerova rozvíjí charakter stávající městské struktury a směrem do ulice Křídlovická je objem stavby členěn ustupujícími segmenty, které zjemňují její měřítko a vytvářejí kvalitní městský parter.

Záměr rovněž splňuje požadavky na minimální zastoupení zeleně. Při požadovaném minimálním rozsahu 30 % z disponibilní plochy pozemků stavebního záměru, tj. přibližně 899 m<sup>2</sup>, přičemž Územní plán vyžaduje, aby minimálně 30 % požadovaného rozsahu zeleně bylo na terénu, tzn. v tomto případě cca 270 m<sup>2</sup>. U stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 je možné uplatnit výjimku, tj. že střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro. V návrhu je tento požadavek dodržen pomocí ploch zeleně formou zeleného vnitrobloku, vegetačních střešních a dalších vegetačních úprav. Navržené řešení tak přispívá ke zlepšení mikroklimatických podmínek a podporuje adaptační opatření na změnu klimatu.

Záměr se dále nachází v zóně Z2.11 Staré Brno – kompaktní městská zástavba, jejíž hodnoty respektuje a dále rozvíjí. Zachovává charakter kompaktního městského bloku, respektuje výškovou hladinu okolní zástavby, posiluje kvalitu veřejných prostranství aktivním parterem a rozvíjí sídelní zeleň ve vnitrobloku i na střešních konstrukcích. Architektonické řešení vychází z principů současné městské blokové zástavby, přičemž členěním hmot, materiálovým řešením a měřítkem citlivě reaguje na okolní prostředí a vytváří přirozené doplnění stávající urbanistické struktury. Navržené řešení nahrazuje stávající objekt bývalé telefonní ústředny, jehož technický charakter neodpovídá převládajícímu obytnému využití lokality, a přispívá tak ke kvalitativnímu rozvoji daného území.

Stavební úřad posoudil změnu dokončené stavby přístavbou a nástavbou a na základě výše uvedeného lze konstatovat, že navržený záměr je z hlediska funkčního využití, prostorového uspořádání, výškové regulace, zastoupení zeleně i urbanistických a architektonických principů v souladu s Územním plánem města Brna a naplňuje požadavky stanovené pro stabilizovanou plochu smíšenou obytnou všeobecnou SU.K4 i pro zónu kompaktní městské zástavby Z2.11 Staré Brno.

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 ust. § 137 a násl. 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).

Stavba splňuje požadavky 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 stavebně konstrukční řešení, které obsahuje návrh konstrukčního systému, 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 posouzeno Hasičským záchranným sborem JmK, na základě tohoto dokumentu bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko.

Záměr byl posouzen orgánem ochrany životního prostředí a ochrany vod, a na základě tohoto posouzení bylo vydáno jednotné enviromentální stanovisko. Stavební úřad má za prokázané, že stavba je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody. Stavba je navržena a musí být provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Požadavky na realizovatelnost záměru z hlediska akustických, tedy že hluk v chráněném prostoru stavby bude udržován na úrovni, která neohrozí zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, byl prokázán hlukovou studií a posouzen orgánem ochrany veřejného zdraví.

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

Záměr je navržen v souladu s požadavky brněnských stavebních předpisů. Stavba je kapacitně napojena na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje § 24, má zajištěno kapacitní parkování v řádné formě a charakteru dle ust. § 25, 26. Výpočtem dle přílohy 2 a 3 brněnských stavebních předpisů byla prokázána potřeba 39 parkovacích stání a je navrhováno celkem 91 parkovacích stání v 1.PP a 2.PP, z toho dvě vyhrazená. Standardní rozměry parkovacích stání jsou délka min. 5 m. Šířka parkovacích stání je min. 2,5 m. Stavba naplňuje požadavky na odkládání kol dle ust. §27. Celkem je navrhováno 158 míst (kolárny jsou umístěny v 1.PP objektu). Záměr má zajištěnou řádnou likvidaci odpadních vod dle § 29 přípojkami do kanalizačního řadu i dešťových vod regulovaným odtokem, jak ukládá § 30. Stavba splňuje požadavky brněnských stavebních předpisů, týkající se denního osvětlení obytných místností a pobytových místností, má zajištěnou dostatečnou velikost prosvětlovacích otvorů dle ust. § 37, světlá výška pobytových místností jen v souladu s ust. § 42 min 2,6 m. Stavba 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.

Stavba splňuje také další požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Ve smyslu ust. § 32 je stavba vybavena výtahem určeného 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 kapitol části B. Souhrnná technická zpráva, která je součástí 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 stavby vyplývá, že záměr je umístěn v zastavěném území obce, přičemž příslušné pozemky 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, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a proslunění a na zachování kvality prostředí a umožňují rovněž údržbu záměru. Záměr dle předložené dokumentace pro povolení stavby splňuje i veškeré požadavky vyplývající přímo ze stavebního zákona.

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

V rámci koordinovaného závazného stanoviska pod č.j. MMB/0259965/2025/Lan dne 2.2.2026 vydal Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen MMB) jednotné environmentální stanovisko a Odbor památkové péče MMB vydal závazné stanovisko; Odbor Kancelář starosty a vnějších vztahů, pracoviště krizového řízení ÚMČ Brno-střed vydal závazné stanovisko pod č.j. MCBS/2025/0112274/ZRUL dne 11.6.2025; Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal závazné koordinované stanovisko pod č.j. HSBM-4148-3/2025 dne 26.6.2025; Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala závazné stanovisko pod č.j. KHSJM 48755/2025/BM/HOK dne 27.10.2025; Dopravní inspektorát Brno-město, pracoviště dopravního inženýrství, Městské ředitelství Policie Brno, vydal vyjádření č.j. KRPB-110193-2/ČJ-2025-0602DI dne 5.6.2025; Oblastní inspektorát práce pro Jihomoravský a Zlínský kraj vydal vyjádření č.j. 17945/9.42/25-2 dne 13.6.2025; Úřad pro civilní letectví vydal závazné stanovisko pod č.j. 009294-25-701 dne 12.6.2025.

Záměr byl stavebním úřadem a dotčenými orgány, které vydaly souhlasná stanoviska, posouzen zejména z hlediska hospodárnosti, požární bezpečnosti, 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 a památkové péče (viz seznam závazných stanovisek a dalších podkladů).

Odbor územního plánování a rozvoje vydal koordinované závazné stanovisko č.j. MMB/0259965/2025/Lan dne 2.2.2026. Dotčenými orgány, které se vyjádřily k předmětnému záměru v rámci koordinovaného stanoviska jsou Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) a Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) formou jednotného environmentálního stanoviska. OPP MMB vydal 21.8.2025 závazné stanovisko č.j. MMB/0404071/2025/V/zs se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek. Navrhovanou akcí dotčené nemovitosti v k.ú. Staré Brno se nachází na území Památkové zóny Brno, vyhlášené opatřením povahy Ministerstva kultury č.j. MK 71265/2022 OPP (konkrétně v části C) a na území Ochranného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči si OPP MMB vyžádal písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno pod č.j. NPU-371/64991/2025 (BP) a doručeno na OPP MMB dne 14.8.2025. NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že *„zamýšlené práce nejsou v rozporu se zachováním kulturně historických hodnot památkové zóny, ani s regulativy stanovenými opatřením obecné povahy, kterým byla zóna vyhlášena, jelikož nenarušují charakter zóny v dálkových či jiných exponovaných pohledech“* a *„uplatňují se sice ve veřejném prostoru, ale ze zpracované dokumentace, která je přílohou žádosti, jednoznačně vyplývá, že nepoškodí hodnoty, pro které byla zóna vyhlášena, a jsou přípustné v celém rozsahu žádosti bez doplňujících podmínek.“* Dále NPÚ ÚOP v Brně konstatuje, že *„provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno.“*

V souladu s názorem NPÚ ÚOP v Brně a při znalosti území z vlastní úřední činnosti dospěl OPP MMB k závěru, že navrhovaná přístavba a nástavba předmětného objektu je z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustná. Dle čl. 2 bodu 2 opatření obecné povahy č. 3/2021, kterým byla prohlášena památková zóna Brno, v části C památkové zóny (tj. v území doplňujícím charakter památkové zóny, kde památkově hodnotné prvky neurčují charakter území a kde je přípustná vhodně zakomponovaná výstavba) platí níže uvedené podmínky: *„a) při umístění staveb, zařízení, změně dokončených staveb a terénních úpravách musí být zajištěna prostorová, kompoziční a hmotová návaznost na části A a B památkové zóny; b) nová výstavba a změny dokončených staveb nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby; c) nová výstavba musí*

*doplňovat památkovou zónu přiměřenou soudobou architektonickou tvorbou, která bude respektovat, vhodně dotvářet a rozvíjet stávající kvality a památkové hodnoty této části památkové zóny.*“ Objekt plánován jako soudobá architektura s vnitroblokem se zelení. Navržená úprava respektuje z hlediska urbanistického, objemového a materiálového řešení charakter stávající okolní zástavby. V rámci obvodového pláště budovy se mají pohledově uplatňovat kultivované materiály (kamenný obklad, kovová a skleněná zábradlí, dřevohliníkové výplně) a zejména omítka, která je majoritně uplatňována i na okolní zástavbě. Stavba nebude mít negativní vliv na prostorové, kompoziční a hmotové návaznosti na sousední část B památkové zóny, a nemá žádné pohledové vazby na vzdálenou část A památkové zóny. Stavba se neprojeví negativně ani v pohledových vazeb na MPR Brno a na její dominanty. Nedochozí tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba z pohledu státní památkové péče chránit prostřednictvím ochranného pásma.

Vzhledem k plánovaným výkopovým pracím OPP MMB upozorňuje na povinnosti vyplývající ze znění § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

OŽP MMB vydal dne 30.1.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami pod č.j. MMB/0059586/SLUD.

Orgán ochrany přírody zhodnotil funkční a estetický význam dřevin určených ke kácení. Dřeviny v dané lokalitě mají funkční význam spojený s ekologickými a mikroklimatickými funkcemi, zlepšování kvality prostředí a podpora biodiverzity. Dřeviny se nacházejí v zastavěném území města, kde jsou součástí silně urbanizovaného prostředí. I přes omezený prostor a dlouhodobou zátěž způsobenou okolní zástavbou a dopravou plní důležitou ekologickou funkci. Přispívají ke zlepšení mikroklimatických podmínek, zejména zmírňováním přehřívání a prašnosti v okolí. Zároveň zvyšují podíl funkční zeleně v jinak převážně technicky využívaném území. Přispívají k podpoře biodiverzity, poskytují hnízdní a úkrytové možnosti živočichům. Svým habitem a sezónní proměnlivostí zároveň dotváří charakter a krajinný ráz území.

Dřevina evidována dle dendrologického posudku pod číslem 7 javor stříbrný (*Acer saccharinum*) byla oceněna na stanovenou částku na základě odborného dendrologického posouzení, které bylo projednáno a schváleno orgánem ochrany přírody. Výše ekologické újmy vychází z jejího aktuálního biologického zdravotního stavu, jenž je dlouhodobě výrazně zhoršen v důsledku dříve provedené redukce na torzo, která zásadně omezila asimilační a regenerační schopnosti stromu. Přestože se dřevina nachází atraktivním stanovišti a byly uplatněny maximální koeficienty atraktivity i stanovištních podmínek, její skutečný ekologický přínos je v současnosti pouze omezený. Stanovená hodnota proto odpovídá reálnému stavu dřeviny a jejímu redukovanému významu v rámci území a je v souladu s platnou metodikou hodnocení.

S ohledem na funkční a estetický význam kácených dřevin, jejímž kácením vznikne ekologická újma hodnotě 571 297 Kč, je navržená výsadba dostatečná, neboť zahrnuje několikanásobné množství dřevin, která budou v budoucnu plnit nezastupitelné funkce, jako zlepšení kvality ovzduší, zadržování vody v krajině, poskytování habitatů pro různé druhy živočichů a podpora biodiverzity. Je třeba brát v úvahu nejen pořizovací cenu sazených dřevin, určených jako náhradní výsadba, ale také cenu potřebnou pro provádění 5leté následné péče. Žadatel navrhl náhradní výsadbu v počtu 22 ks stromů a 2 680 ks nízkých keřů v celkové hodnotě 877 900 Kč, kterou orgán ochrany přírody shledal jako více než dostačující, neboť rozsah navržené výsadby převyšuje ekologické potřeby dané lokality a představuje pozitivní příspěvek k obnově a posílení biodiverzity.

Veřejný zájem na provedení stavebních úprav spočívá v realizaci bytového domu, který nahradí technicky funkčně nevyhovující stávající objekty a přispěje k efektivnímu využití území v souladu s platným územním plánem. Záměr řeší nedostatek městského bydlení, doplňuje blokovou zástavbu a zvyšuje urbanistickou kvalitu lokality v městské památkové zóně Staré Brno. Zachování posuzovaných dřevin není možné z důvodu jejich kolize s navrženým stavebním řešením, technickou infrastrukturou a ochrannými pásmy sítí. Veřejný zájem na provedení stavby převažuje nad veřejným zájmem na zachování dřevin.

Kácení rovněž musí být provedeno nejprve až po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru, které vydává příslušný stavební úřad, k uvedené stavbě, z důvodu, že jednotné environmentální stanovisko (JES) je pouze podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu. Dle § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, je jednotným environmentálním stanoviskem závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „záměr“), které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a jedná-li se o záměr, pro který je vydáváno rámcové povolení podle stavebního zákona, vydává se jednotné environmentální stanovisko jako podklad pro povolení záměru podle stavebního zákona.

Nejvhodnějším obdobím pro kácení dřevin je období vegetačního klidu, tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku, tak aby byl minimalizován dopad na životní prostředí, zejména na rostliny a živočichy, které jsou v této době méně aktivní. Tento přístup chrání například hnízdící ptáky, drobné savce a další živočichy, kteří by mohli být během aktivního vegetačního období zraněni či ohroženi. Vegetační klid je obecně považován za nejvhodnější dobu pro kácení z důvodu omezení biologické aktivity dřevin a snížení rizika poškození okolní fauny a flóry. Dle § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, platném znění, se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny.

Období vegetačního klidu může být závislé na momentálních klimatických podmínkách a meteorologických podmínkách v daném roce. V geografických podmínkách České republiky se za období vegetačního klidu dle metodického doporučení Ministerstva životního prostředí považuje období mezi 1. listopadem až 31. březnem kalendářního roku. Vzhledem k tomu, že v posledních letech dochází k brzkému nástupu teplých jarních dnů a vzhledem k nadmořské výšce a charakteristice města Brna, vymezil orgán ochrany přírody období vegetačního klidu od 1. listopadu do 15. března běžného roku.

Požadavek v rámci kácení na náklady žadatele zajišťuje, že finanční náklady na kácení a všechny související práce budou hradit osoby, které kácení požadují. Tím se zamezí zneužívání veřejných prostředků a zajistí se, že žadatelé budou zvažovat ekonomické dopady svých požadavků. Žadateli byla uložena náhradní výsadba z důvodu kompenzace ekologické újmy vzniklé kácením dřeviny.

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno 602 00, IČO: 44992785 vydalo dne 05.09.2025 souhlas pod č.j: MMB/0431826/2025/DS s kácením na pozemku parc. č. 1544/1 v k.ú. Staré Brno, který správě Brněnských komunikací, a.s, v rozsahu 1 ks javoru stříbrného (*Acer saccharinum*).

Dne 30.09.2025 byla uzavřena smlouva o zřízení užitelského vztahu k pozemku parc. č. 1527/19 v k.ú. Staré Brno, za účelem pokácení 1 ks dřeviny lípy velkolisté (*Tilia platyphyllos*) mezi stranami Židovské obce, Třída Kapitána Jaroše 1922/3, 602 00 Brno, IČO: 49465473 (vlastník) a FCMV Bezručova s.r.o., Londýnské náměstí 881/6, 639 00 Brno, IČO: 11925574 (uživatel). Uzavřením uvedené smlouvy dne 30.09.2025 vyjádřila Židovská obec Brno jako vlastník pozemku souhlas s podáním žádosti o povolení ke kácení dřeviny. Na základě této smlouvy byl uživatel oprávněn vystupovat jako žadatel v řízení o povolení ke kácení dřeviny nacházející se na pozemku ve vlastnictví Židovské obce.

Dle předloženého dendrologického posouzení mají dřeviny navržené ke kácení hodnotu 877 900 Kč. Ke kompenzaci ekologické újmy proto byla navržena náhradní výsadba v počtu 22 ks stromů a 2 680 ks nízkých keřů. Navržená náhradní výsadba přispívá k ekologickému a estetickému zlepšení území. Navržené stromy zejména višěň chloupkatá (*Prunus 'Accolade'*), ruj vlasatá (*Cotinus coggygria*) a dřín obecný (*Cornus mas*) doplňují městskou zeleň druhově pestrou výsadbou vhodnou do urbánního prostředí. Keřové patro tvoří skalník poléhavý (*Cotoneaster procumbens 'Streibs Findling'*), trojpek něžný (*Deutzia gracilis*), brslen Fortuneův (*Euonymus fortunei 'Emerald Gaiety'*), zimolez kloubkatý (*Lonicera pileata*), mochna křovitá (*Potentilla fruticosa 'Abbotswood'*), vrba plazivá (*Salix repens var. Nitida*) a tavolník japonský (*Spiraea japonica 'Albiflora', 'Anthony Waterer'*). Tyto nízké keře zvyšují druhovou

rozmanitost, zlepšují mikroklimatické podmínky a podporují hmyz v průběhu vegetační sezóny. Celkově výsadba posiluje ekologickou stabilitu území a zvyšuje kvalitu zeleně v zastavěném prostředí.

Tento přístup je v souladu se zákonem o ochraně přírody, který vyžaduje náhradu ekologické újmy vzniklé kácením dřevin a zajištění pokračování ekologických funkcí v krajině. Zajištění kvality vysazovaných dřevin dle normy ČSN 46 4902 je klíčové pro jejich dlouhodobé přežití a ekologický přínos. Použití kvalitního materiálu a dodržení arboristických standardů zvyšuje šanci na úspěšnou obnovu zeleně a minimalizuje riziko, že by nová výsadba neplnila svou ekologickou funkci.

Podmínka dle § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody, která stanovuje povinnost žadatele pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let, což je maximální lhůta dle zákona, je zásadní pro zajištění jejich dlouhodobé vitality. Toto období je klíčové pro stabilizaci stromů, kdy dochází k zakotvení kořenového systému, optimalizaci příjmu vody a živin z půdy a posílení jejich odolnosti vůči stresovým faktorům prostředí. Správná péče v této fázi výrazně ovlivňuje úspěšnost náhradní výsadby a její funkční začlenění do okolního ekosystému. Bez dostatečné péče, jako je pravidelná závlivka, ochrana před škůdci a mechanická podpora, hrozí, že nově vysazené dřeviny nebudou schopny přežít, což by zmařilo veškeré investice a úsilí vynaložené na jejich výsadbu. Mladé dřeviny jsou zvláště citlivé na extrémní klimatické podmínky, protože jejich kořenový systém není ještě dostatečně vyvinutý na to, aby si poradily s nedostatkem vody nebo s teplotními extrémy.

Pravidelná péče včetně závlahy, hnojení a ochrany před slunečním zářením nebo mrazem je proto nezbytná k tomu, aby se stromy dokázaly adaptovat na tyto měnící se podmínky. Péče o nově vysazené dřeviny po dobu 5 let je v souladu se zákonem o ochraně přírody, který klade důraz na udržitelnost a ochranu přírodního bohatství. Navíc, pokud během této doby dojde k úhynu dřevin, je žadatel povinen nahradit je novými jedinci, čímž se zajišťuje kontinuita a stabilita ekosystému.

Z podkladů projektové dokumentace, GIS Brno (Mapového portálu města Brna) a místního šetření ze dne 13.8.2025 zároveň vyplývá, že se záměr nachází v blízkosti území s funkční zelení. Jedná se o dřeviny, podobě stromů na pozemcích parc. č. 1527/1, 1522, 1527/18, 1527/16 a 1548/3 v k.ú. Staré Brno, které nemají být pokáceny, tj. u kterých není třeba kácení z důvodu stavebních a výkopových prací v rámci daného záměru. Tyto dřeviny je nutné v průběhu realizace záměru chránit před mechanickým poškozením, a to nejen jejich nadzemní část, ale i kořenový systém. Je tedy nutné přijmout taková opatření, aby nebyly v době stavby poškozeny. To znamená, že je nezbytné dodržovat ČSN 83 9061 „*Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích*“ a Standart SPPK A01 002:2017 „*Ochrana dřevin při stavební činnosti*“. Pokud bude nutné v některých případech odstranit spodní větve nebo menší část kořenů, je nutné, aby tuto práci provedl odborník (arborista).

Podkladem pro vydání souhlasu dle ust. § 17 odst. 1 písm. b) a c) vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená Ing. Radimem Kučerou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, číslo autorizace ČKAIT 1007133, z 04/2025 revize 09/2025
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 16.6.2025, pod zn. PM-23577/2025/5203/Ja
- výpočet  $Q_{100}$  Povodí Moravy, s.p., ze dne 12.9.2024, pod zn. PM-42658/2024/5210/Ze
- Povodňový plán, vč. posouzení odtokových poměrů
- Zdůvodnění přípustnosti dle Plánu pro zvládání povodňových rizik, návrh IPPO
- Sdělení SÚ k vrtům pro tepelná čerpadla

Podle stanoviska Povodí Moravy, s.p., zn. PM-23577/2025/5203/Ja ze dne 16.6.2025, je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje, uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického

stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.

Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje uvedený záměr není v rozporu s cílem plánu.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

Lze předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru a že současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude změněna.

Vodoprávní úřad před vydáním souhlasu posoudil možnost zhoršení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, a zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého logického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Zmíněná plocha, kde má být dle žádosti předmětný záměr umístěn, se nachází kromě záplavového území středního povodňového ohrožení také v ploše nepřijatelného povodňového rizika dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje. Tento dokument je závazným podkladem, a to jak z hlediska územního plánování, tak z hlediska povolování výstavby v těchto plochách. Možné přijatelné riziko v tomto území, dle výše uvedených závazných dokumentů, je pouze využití pro sport a rekreaci. V těchto plánech je také počítáno s prevencí rizik, spočívající v opatřeních pro zamezení umístění nových či rozšíření stávajících zranitelných staveb a aktivit v ohroženém území, jako je např. územní plánování a regulace výstavby, opatření k odstranění zranitelných objektů a aktivit z ohrožených oblastí, nebo jejich přemístění do míst nižší mírou povodňového ohrožení.

Dle platného Územního plánu města Brna se záměr nachází v rozvojové ploše.

Dle výše uvedeného je v rámci města Brna třeba nejprve vybudovat komplexní protipovodňová opatření souladu s koncepčními dokumenty, tj. např. s Generelem odvodnění města Brna, s Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a Národním plánem povodí Dunaje a teprve následně, po vyloučení dotčených lokalit z povodňového ohrožení, se zabývat otázkou dalšího využití tohoto území. Opačný postup by tak umožnil ohrožení stávajících nemovitostí povodněmi a vystavil by také další obyvatele a uživatele nových nemovitostí povodňovému riziku a z toho plynoucích komplikací, což by mimo jiné bylo i v rozporu s jedním ze základních zásad uvedených v ust. § 1 vodního zákona a to, že postupy správních úřadů podle vodního zákona mají sloužit i k snižování nepříznivých účinků povodní.

Komplexní protipovodňová ochrana v této lokalitě není vybudována, ani povolena.

Dle sdělení MŽP Plány pro zvládání povodňových rizik identifikují nejvíce ohrožené území v ČR z hlediska říčních povodní a navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení. Jsou tedy významným koncepčním dokumentem, který závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik v oblastech s významným povodňovým rizikem s ohledem na zmírnění nepříznivých účinků povodní na lidské zdraví, životní prostředí, kulturní dědictví a hospodářskou činnost.

Plány pro zvládání povodňových rizik jsou koncepčním dokumentem, který obsahuje závěry předběžného hodnocení povodňových rizik, popis a seznam map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, popis cílů v rámci zvládání povodňových rizik a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik.

Smyslem opatření obecné povahy, kterým se vydává příslušný plán pro zvládání povodňových rizik (dále jen „plán“), je stanovit závazným způsobem cíle a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik. Orgány státní správy jsou proto povinny v rámci své činnosti naplňovat plánem stanovené cíle a provádět příslušná opatření. Příslušný plán je vydáván formou závazného opatření obecné povahy (§ 25 odst. 5 vodního zákona), přičemž výrokovou část opatření obecné povahy tvoří závěry vyvozené z map povodňového nebezpečí a povodňových rizik (kap. 4.3), popis cílů pro období platnosti plánu pro zvládání povodňových rizik (2021–2027) (kap. 5.4), seznam navrhovaných obecných opatření (Příloha 8.4),

seznam navrhovaných konkrétních opatření (Příloha 8.5), další části plánu jsou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se příslušný plán vydává. Zároveň platí, že plán jako celek je podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení (§ 23 odst. 2 vodního zákona).

Pojmovými znaky opatření obecné povahy jsou jednak konkrétnost předmětu, jednak obecnost adresátů. Plány mají konkrétně vymezený předmět – regulaci činností v území oblastí s významným povodňovým rizikem, současně však směřují vůči neurčitému počtu adresátů a zavazují tedy všechny osoby na daném území.

K dosažení cílů stanovených opatření obecné povahy stanoví plány obecná a konkrétní opatření pro ohrožené lokality. Obecná opatření se týkají všech obcí ležících v oblastech s významným povodňovým rizikem. Tato opatření slouží především k prevenci rizik a zlepšení připravenosti zvládnutí povodní (např. vytvoření nebo aktualizace povodňových plánů územních celků, využití výstupů povodňového mapování v územním plánování, zřízení a modernizace srážkoměrných a vodoměrných stanic, lokální výstražné systémy apod.). Společným znakem obecných opatření je, že jde převážně o nestrukturální opatření, která nejsou vyčíslena nákladově a jejich nositeli jsou obce (případně svazky obcí nebo kraje) a vlastníci nemovitostí. Konkrétní opatření potom zahrnují nejčastěji výstavbu ochranných hrází včetně mobilních prvků, suchých nádrží a přírodě blízká protipovodňová opatření.

Vodoprávní úřad je povinen mimo aktivní zónu v záplavovém území podle § 67 odst. 3 vodního zákona stanovit podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení omezující podmínky, a to formou opatření obecné povahy. Plány jsou v jejich územní platnosti rovněž nezbytným podkladem pro stanovování těchto omezujících podmínek. Současně plány pro zvládnutí povodňových rizik mohou být jedním z podkladů, které lze využít pro náležitě odůvodnění omezujících podmínek.

Při faktické změně okolností (např. výstavba protipovodňových opatření, terénní úpravy) v mezidobí mezi jednotlivými cykly aktualizace plánů pro zvládnutí povodňových rizik není potřeba pro zohlednění změny míry ohrožení, když záměr už s ohledem na změnu objektivních okolností de facto není v nepřijatelném ohrožení, čekat na další aktualizaci Plánů a potažmo map povodňového nebezpečí, povodňového ohrožení a povodňového rizika. Příslušný vodoprávní úřad může sám ve vydávaném správním aktu přehodnotit míru ohrožení dle aktuální situace ve vazbě na objektivní změnu okolností. Tento svůj postup musí správní orgán náležitě odůvodnit ve vydaném správním aktu, např. s odkazem na v mezidobí aktualizované stanovení záplavového území.

Plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení § 23 odst. 2 vodního zákona). Správní orgány jsou povinny každý záměr v dotčeném území hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán pro zvládnutí povodňových rizik. Správní orgány mají tyto dokumenty využívat při své činnosti, zejména pak při vydávání správních aktů, kdy plány poskytují podklad mj. pro jejich odůvodnění, které musí být vždy individuálně přizpůsobené konkrétní situaci. Správní akty vydávané správními orgány by měly z plánu tam, kde je to možné, vycházet, vždy je však nezbytné dodržovat plánem stanovené cíle a souhrny opatření pro zvládnutí povodňových rizik, neboť tyto jsou součástí výrokové části opatření obecné povahy, kterým se plán vydává. Od těch částí plánu, které jsou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, je možné se v náležitě odůvodněných případech odchýlit. Takový postup musí správní orgán řádně odůvodnit ve vydávaném správním aktu. Zejména je třeba prokázat, že takový postup nebude v rozporu s naplňováním cílů a v kolizi s navrhovanými opatřeními pro zvládnutí povodňových rizik, tedy částmi plánu zezávazněnými opatřeními obecné povahy.

Jak již bylo uvedeno výše, plány mohou představovat určitý limit pro stavební činnost, neboť jejich věcný obsah je povinný podklad pro rozhodování v území. Správní orgány jsou povinny každý záměr hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán. Správní orgán je při vydávání správních aktů (např. rozhodnutí, souhlasů, závazných stanovisek či stanovisek) povinen zhodnotit všechna rizika, která může záměr z hlediska povodňového ohrožení pro dané území představovat. Každý správní akt ke

konkrétnímu záměru je třeba řádně odůvodnit. Odůvodnění musí reflektovat plány pro zvládání povodňových rizik, eventuálně výše uvedené změny okolností.

Obecně platí, že příslušný vodoprávní úřad je vždy povinen posoudit, zda umístění konkrétního záměru oblasti, kde by jeho realizací byla překročena přijatelná míra ohrožení, nezabrání dosažení plánem stanoveného cíle. Jestliže dojde k závěru, že umístění záměru zabrání dosažení daného cíle, má možnost neudělit souhlas (resp. kladné stanovisko či závazné stanovisko) podle vodního zákona, případně souhlas udělit za současného stanovení odkládacích (suspenzivních) podmínek pro realizaci stavby, jejichž splnění zaručí, že realizace záměru nenastane dříve, než bude reálně zajištěna, především realizací jiné stavby, požadovaná povodňová ochrana území. Vodoprávní úřad při své činnosti (i jako dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska) hájí zájmy dané vodním zákonem včetně cílů stanovených plány. Naopak není úkolem vodoprávního úřadu, aby posuzoval i budoucí realizovatelnost daného záměru, tj. např. zda povodňová ochrana území bude v budoucnu skutečně zajištěna. Důležité je stanovit podmínky tak, aby v každém případě byly vodním zákonem hájené zájmy zabezpečeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. března 2017, č. j. 7 As 51/2016–221). Příslušný stavební úřad, který vede řízení, následně převezme tyto podmínky do výrokové části svého rozhodnutí o věci samé.

Při posuzování konkrétních záměrů je třeba postupovat primárně podle map povodňového ohrožení – mapy povodňového rizika zobrazují jevy zejména ve vztahu k platnému stavu územně plánovací dokumentace.

Novou stavbou dochází ke zvyšování hodnoty majetku v zaplavovaném území. Bude přípustné ji povolit jen za předpokladu, že budou učiněna taková opatření, aby potenciální (nové) povodňové škody byly prokazatelně minimalizovány (např. citlivé technologie budou umístěny nad hladinou rozlivu, budou použity konstrukční materiály odolné vůči zaplavení, budou uplatněna individuální protipovodňová opatření stavbě, např. protipovodňové uzávěry dveřních, okenních otvorů apod.) a bude případně zpracován individuální povodňový plán nemovitosti ve vazbě na povodňový plán obce, města či příslušné městské části. Zároveň musí být prokazatelně vyloučeno nepříznivé ovlivnění odtokových poměrů během povodně. Nevhodná je výstavba a doplnění citlivých objektů.

Potud metodika Ministerstva životního prostředí k Plánu pro zvládání povodňových rizik.

Dle stanoviska Povodí Moravy, s.p., zn. PM-23577/2025/5203/Ja ze dne 16.6.2025 je předmětem stavby přístavba a nástavba objektu. Stávající objekt A se z větší části zbourá a zůstane jen část, ve které je aktuálně umístěna ústředna a kabelovodna. K této a nad tuto ponechanou část se následně přistaví/nadstaví nový objekt. Nový objekt bude mít 2 podzemní a 8 nadzemních podlaží. Podzemní podlaží slouží převážně jako hromadné garáže a technické zázemí a sklepní kóje, nadzemní podlaží pak převážně jako byty.

Objekt bude zásobován vodou z veřejného vodovodu. Splaškové vody budou odvedeny do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže a následně řízeně čerpány do jednotné přípojky kanalizace. Pro zpomalení odtoku dešťových vod jsou na střeších objektu a garáže navrženy intenzivní a extenzivní zelené střechy.

Zdrojem tepla a chladu předmětné budovy budou tepelná čerpadla země-voda. Celkem je navrženo 19 geotermálních vrtů o maximální hloubce 150 m.

Stavba se nachází v záplavovém území Svatky ( $Q_{100}$ ). Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, leží předmětná lokalita převážně středním povodňovým ohrožením.

Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ\_0490 Svatka od hráze nádrže Brno po tok Svitava a ve vodním útvaru podzemních vod 65700 Krystalinikum brněnské jednotky.

Stavbou nedojde k dotčení vodních toků.

Vrty pro tepelná čerpadla podléhají vydání samostatného rozhodnutí vodoprávního úřadu – souhlasu dle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona. Náležitosti žádosti a podání jsou dány vyhláškou č. 426/2024 Sb., a ust. § 17a vodního zákona.

Čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny podléhá vydání samostatného rozhodnutí vodoprávního úřadu dle ust. § 8 odst. 1 písm. b) vodního zákona. Náležitosti žádosti a podání jsou dány vyhláškou č. 426/2024 Sb.

Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že odtokové poměry se daným záměrem nemění a nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Předložený záměr řeší přístavbu a nástavbu stávajícího objektu.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, proto vodoprávní úřad vyhověl žádosti a vydal souhlasné závazné stanovisko se suspenzivní podmínkou.

Odbor životního prostředí MMB, jako příslušný orgán státní správy odpadového hospodářství podle § 146 odst. 3 písm. a) zákona č.541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“), z hlediska nakládání s odpady souhlasí se záměrem odstranění části stavby objektu A tak, jak je popsáno v předložené aktualizované dokumentaci pro povolení stavby, a to bez stanovení podmínek. OŽP MMB posoudil žádost a shledal, že skutečnosti uvedené v předložené aktualizované dokumentaci pro povolení stavby týkající se odpadového hospodářství jsou v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Maximální produkovaná množství a druhu opadů, které bouracími pracemi vzniknou, a způsob nakládání s nimi jsou popsány v kapitole B.10 e) Souhrnné technické zprávě dokumentace pro povolení stavby. Odpady nebudou přímo na místě realizace záměru zpracovávány. Veškeré vzniklé odpady budou průběžně odváženy a předávány k využití nebo odstranění do příslušných zařízení určených pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu V popisu způsobu nakládání s odpady je zohledněna hierarchie odpadového hospodářství stanovená § 3 zákona o odpadech.

Správní orgán dále upozorňuje na povinnost podle § 93a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu se zákonem o odpadech a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství. Za nesplnění výše uvedené povinnosti může být stavebníkovi uložena pokuta do výše 100 000 Kč, jedná-li se o přestupek dle § 117 odst. 2 písm. j) zákona o odpadech, nebo do výše 1 000 000 Kč, jedná-li se o přestupek dle § 121 odst. 4 písm. j) zákona o odpadech.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto závazného stanoviska k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Změna dokončené stavby:

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a příloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a

jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

Správní orgán dále upozorňuje na povinnosti dle § 93a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí:

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemky dotčené záměrem nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že při respektování stanovených podmínek je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné environmentální stanovisko.

Toto souhlasné závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část povolujícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nabude účinnosti až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí podle stavebního zákona.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal koordinované závazné stanovisko pod č.j. HSBM-4148-3/2025 dne 26.6.2025. Posouzením předložené dokumentace v rozsahu požárně bezpečnostního řešení podle ustanovení § 46 odst. 1 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o požární prevenci“) dospěl HZS JHM k závěru, že požárně bezpečnostní řešení splňuje obsahové náležitosti podle ustanovení § 41 vyhlášky o požární prevenci. Z obsahu posouzeného požárně bezpečnostního řešení vyplývá, že jsou splněny technické podmínky požární ochrany kladené na danou stavbu vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů. Na základě posouzení předložené projektové dokumentace dále zkonstatoval, že stavbou nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona o integrovaném záchranném systému a posouzená projektová dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala dne 27.10.2025 závazné stanovisko č.j. KHSJM 48755/2025/2025/BM/HOK. Na základě závazného stanoviska krajské hygienické stanice byla prokázána realizovatelnost záměru z akustického hlediska, a tedy i možnost jeho povolení. Je zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné vnitřní prostory stavby stanovených

nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a že uvedené neprůzvučnosti vyhoví požadavkům ČSN 730532 (Akustika-Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních výrobků – Požadavky). Realizací posuzovaného záměru se situace z hlediska hluku z dopravy na pozemních komunikacích u nejméně dotčené obytné zástavby prakticky nezmění. V nejméně dotčených referenčních bodech nebude po realizaci záměru změna hlukové situace akusticky významná (nárůst do +0,2 dB). Podmínka č. 1 vyplývá z neúplnosti předložené dokumentace, která neobsahuje účel využití komerčních pronajimatelných prostor dle požadavků § 2 a přílohy č. 12 vyhl. č. 499/2006, o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a z požadavků § 2 zák. č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci). Podmínky č. 2 a 3 byly stanoveny v souladu s § 30 zákona č. 258/2000 Sb.

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor kancelář starosty a vnějších vztahů vydal pod č.j. MCBS/2025/0112274/ZRUL dne 11.6.2025 souhlasné závazné stanovisko s dodatkem, že se objekt nachází v pasivní zóně záplavového území řeky Svratky pro Q100, kdy je třeba počítat s tím, že při vyhlášení III. stupně povodňové aktivity může dojít k zaplavení jeho podzemního podlaží a doporučil tuto skutečnost zapracovat do provozního řádu stavby. Podmínkou č. 27 zavázal stavební úřad stavebníka, aby předložil ke kolaudaci „Povodňový plán objektu nacházejícího se v záplavovém území“, s potvrzením jeho souladu s Povodňovým plánem ÚMČ Brno-střed.

Úřad pro civilní letectví, Sekce provozní, Odbor letišť a leteckých staveb, Oddělení letišť vydal pod č.j. 009294-25-701 dne 12.6.2025 souhlasné závazné stanovisko za podmínky, že povrch fotovoltaických panelů bude proveden z antireflexního materiálu vzhledem k umístění v ochranných pásmech letiště Brno-Tuřany (LKTB). V případě žádosti o souhlas ke kolaudačnímu rozhodnutí je nutně doložit technický list od výrobce potvrzující antireflexní povrch fotovoltaických panelů.

Policie České republiky, Městské ředitelství Policie Brno, Dopravní inspektorát Brno-město, pracoviště dopravního inženýrství vydala vyjádření pod č.j. KRPB-110193-2/ČJ-2025-0602DI dne 5.6.2025, ve kterém souhlasí se zrušením připojení pozemku p.č. 1525 v k.ú. Staré Brno s novým připojením pozemku p.č. 1523 v k.ú. Staré Brno v obci Brno na pozemní komunikaci ulice Bezručova dle přiložené projektové dokumentace, která je nedílnou součástí tohoto vyjádření, přičemž samotné provedení stavebních úprav musí odpovídat platné legislativě včetně s ní souvisejících stavebně-technických norem a předpisů.

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru vydal závazné stanovisko čj. MO 515594/2025-1322 ze dne 4.6.2025 k technické infrastruktuře v jeho vlastnictví, s konstatováním, že neeviduje inženýrské sítě a podzemní telekomunikační vedení, které by byly s daným stavebním záměrem v kolizi.

Stavební úřad dále ověřil, že žádné z předložených závazných stanovisek není ve vzájemném rozporu. Podmínky stanovené v závazných stanoviscích dotčených orgánů byly promítnuty do dokumentace pro vydání povolení a ve zbytku v plném rozsahu zahrnuty do podmínek obsažených ve výrokové části tohoto rozhodnutí o povolení záměru a stavební úřad zohlednil rovněž připomínky a požadavky obsažené v dalších vyjádřeních, sděleních a stanoviscích dotčených orgánů a dalších subjektů.

Dále bylo k žádosti doloženo vyjádření primátorky statutárního města Brna č.j. MMB/0564995/2025 ze dne 19.11.2025; rozhodnutí Odboru vodního a lesního zemědělství MMB č.j. MMB/0121930/2026 ze dne 4.3.2026 ke stavbě 19 vrtů pro tepelné čerpadlo; vyjádření Odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje č.j. JMK 88723/2025 ze dne 28.5.2025; závazné stanovisko Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, č.j. MO 515594/2025-1322 dne 4.6.2025; Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského vydal vyjádření

č.j. SBS 26493/2025 dne 29.5.2025; Povodí Moravy, s.p. vydalo stanovisko pod zn. PM-23577/2025/5203/Ja dne 16.6.2025; Veřejná zeleň města Brna, p.o. vydala vyjádření pod zn. S/131/741/25 dne 24.6.2025 a vyjádření pod zn. S/214/1157/25 dne 29.9.2025; vyjádření Poradního sboru Rady města Brna pro bezbariérové Brno ze dne 21.11.2025; vyjádření Odboru správy majetku Magistrátu města Brna č.j. MMB/0068768/2026 ze dne 3.2.2026, vyjádření Odboru životního prostředí Úřadu městské části města Brna, Brno-střed č.j. MCBS/2026/0021899/SEVD ze dne 30.1.2026; vyjádření Referátu Majetkového odboru Magistrátu města Brna č.j. MMB/0055241/2025 ze dne 3.2.2026 včetně souhlasu na situačním výkrese C3; souhlas za Společenství vlastníků Bezručova 20, IČO 08315281, Bezručova 85/20, 602 00 Brno, s umístěním a provedením dočasných prvků zakládání stavby na pozemku p.č. 1522, k.ú. Staré Brno ze dne 1.12.2025 vyznačený na situačním výkrese č. C3 podle ust. § 187 stavebního zákona; souhlas Židovské obce Brno, I4O 49465473, tř. Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno, s umístěním a provedením dočasných prvků zakládání stavby na pozemcích p.č. 1527/1, 1527/10, 1527/12, 1527/13, 1527/14, 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, k.ú. Staré Brno ze dne 30.9.2025 vyznačený na situačním výkrese č. C3 podle ust. § 187 stavebního zákona; smlouva o zřízení užitelského vztahu k pozemku pod č. 4225173661 uzavřená se statutárním městem Brno prostřednictvím Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna; souhlas s kácením dřevin vydaný Odborem životního prostředí MMB pod č.j. MMB/0431826/2025/DS dne 5.9.2025; dohoda o umožnění dočasné stavby uzavřená se statutárním městem Brno prostřednictvím Majetkového odboru MMB pod č. 6326160321; plánovací smlouva č. 5626171718 uzavřená se statutárním městem Brno prostřednictvím Odboru investičního Magistrátu města Brna dne 27.4.2026; smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny vysokého napětí č. 9002481601 uzavřena se společností ED.D, s.r.o.; smlouva o přeložce zařízení distribuční soustavy č. 9090019743 uzavřená se společností EG.D, s.r.o.; smlouva o zřízení užitelského vztahu k pozemku uzavřena se Židovskou obcí Brno dne 30.9.2025.

Žádost byla doložena následujícími vyjádřeními vlastníků, provozovatelů nebo správců technické a dopravní infrastruktury: Brněnské vodárny a kanalizace a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno, stanovisko zn. BVK/00670/2026 ze dne 16.1.2026; EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno, vyjádření k činnosti v OP zn. B6941-26379765 ze dne 27.5.2025 a souhlas s činností v OP zn. T6779-27157021 ze dne 16.6.2025; GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno, stanovisko zn. 5003333834 ze dne 11.6.2025; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 3, souhlasné vyjádření k existenci inženýrských sítí a k umístění stavby ze dne 27.8.2025; Technické sítě Brno a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno, vyjádření zn. TSB/11474/2025 ze dne 29.10.2025; Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno, vyjádření zn. 11401/2025/TB ze dne 14.7.2025; T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 14800 Praha 4, vyjádření zn. E29470/25 ze dne 5.6.2025; České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha, vyjádření zn. UPTS/OS/398356/2025 ze dne 11.6.2025; VUT v Brně, Antonínská 548/1, 602 00 Brno, vyjádření č.j. VUTBR/159775/2025 ze dne 2.6.2025; Vodafone Czech Republic a.s., nám. Junkových 2, 155 00 Praha, vyjádření zn. 250527-1207827903 ze dne 28.5.2025; Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno, vyjádření zn. 3100-Nov-1511/25 ze dne 9.1.2026; Faster CZ spol. s r.o., Jarní 44g, 614 00 Brno, vyjádření č. 106 ze dne 18.6.2025; Masarykova univerzita, Šumavská 33, 602 00 Brno, vyjádření č.j. MU-IS/188160/2025/2812679/ÚVT/nov.6199 ze dne 29.5.2025; KŘ Policie ČR, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, vyjádření č.j. KRPB-1041-313/ČJ-2025-0600MN ze dne 18.6.2025; Quantcom, a.s., Křížíkova 36a, 186 00 Praha, vyjádření zn. BM1404929 ze dne 10.6.2025, Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno, vyjádření zn. 07944/2025/5040 ze dne 3.6.2025; ČD-Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha, vyjádření č.j. 2202537153 ze dne 28.5.2025 a č.j. 3202537136 ze dne 28.5.2025; NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha, vyjádření zn. 5292/25/OVP/N ze dne 27.5.2025; SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, 140 00 Praha, vyjádření č. SITE01274/25 ze dne 27.5.2025; Arelion Czech Republic a.s.,

K Červenému dvoru 3269/25a, 130 00 Praha, vyjádření č. ARCR00719/25 ze dne 27.5.2025; InfoNet a.s. Novolíšeňská 18, 628 00 Brno, vyjádření ze dne 27.5.2025; NetDataComm, s.r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno, vyjádření ze dne 29.5.2025.

Záměr bude napojen na veřejnou dopravní infrastrukturu prostřednictvím dopravního napojení ul. Bezručova nově vybudovaným sjezdem. Přístup k objektu bude vjezdem do podzemních garáží z ul. Bezručova a jednotlivými vchody z ul. Leitnerova, Křídlovická a Bezručova. Přístup požární techniky ani provedení jejího zásahu není omezen. Jak vyplývá z dokumentace pro povolení záměru a doložených stanovisek správců technické infrastruktury, bude záměr napojen na veřejnou technickou infrastrukturu, konkrétně na vodovod, elektrickou energii, kanalizaci, horkovod a datové sítě. Stavební úřad výše popsané řešení posoudil a nemá k němu žádné připomínky. Stavební úřad rovněž posoudil obsah stanovisek správců a vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dalších subjektů k problematice napojení na tuto infrastrukturu a dotčení ochranných a bezpečnostních pásem a jimi uplatněné požadavky, které shledal za odůvodněné a přiměřené, promítl do podmínek tohoto rozhodnutí.

V průběhu řízení byly podány obsahově podobné námitky od účastníků řízení, tj. Ing. Renaty Šolcové, Bezručova 21, 602 00 Brno, podáním ze dne 13.4.2026 č. j. MMB/0207084/2026; spoluvlastníků bytového domu na ul. Bezručova 694/21, 602 00 Brno, podáním ze dne 22.4.2026 č. j. MMB/0228102/2026 a také ze dne 28.4.2026 pod č. j. MMB/0240867/2026; Ing. arch. Lydie Löwové, Bezručova 957/19, 602 00 Brno, podáním ze dne 22.4.2026 č. j. MMB/0228272/2026; paní Marie Poncové, Bezručova 957/19, 602 00 Brno, podáním ze dne 22.4.2026 č. j. MMB/0228325/2026; spoluvlastníků bytového domu na ul. Bezručova 957/19, 602 00 Brno, podáním ze dne 23.4.2026 pod č. j. MMB/0231746/2026 a Ing. Marie Kyclové, Bezručova 957/19, 602 00 Brno, podáním ze dne 29.4.2026 č.j. MMB/0243721/2026.

- Námitky týkající se zastínění okolních nemovitostí, omezení přístup denního světla a zhoršení pohody bydlení, stavební úřad posoudil takto:

Navrhovaný záměr se nachází v zóně kompaktní městské zástavby, kde je vzájemné ovlivňování staveb z hlediska oslunění a zastínění přirozeným důsledkem městského prostředí. Územní plán zde předpokládá dostavby bloků a výškovou hladinu až 22 m, kdy je možné nad tuto výškovou hladinu vystavět 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. Tyto požadavky jsou navrženým záměrem splněny. Současně stavba splňuje požadavky Nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 (Brněnské stavební předpisy, dále jen BSP), což je uvedeno v souhrnné technické zprávě B na str. 7. Vzhledem k umístění stavby ve stabilizovaném území a požadavku na uzavření městského bloku se podle ust. § 21 odst. 2 BSP neuplatní požadavek na prokazování odstupových úhlů dle přílohy č. 1 BSP. Nad rámec zákonných požadavků byly vzájemné odstupové posouzeny metodou odstupových úhlů ve vztahu k objektům v ulicích Bezručova a Leitnerova a bylo prokázáno splnění požadavků BSP. V ulici Křídlovická se navíc v dosahu vlivu záměru nenachází stavby s okny obytných místností, které by takové posouzení vyžadovaly.

- Námitky týkající se nepřiměřené výšky a objemu navrhované stavby, narušení charakteru okolní zástavby a zásahu do urbanistických poměrů v území, stavební úřad posoudil takto:

Záměr byl navržen v souladu s výškovou regulací Územního plánu města Brna. Pozemky se nacházejí v ploše SU.K4 s výškovou hladinou 9–22 m, přičemž územní plán výslovně připouští jedno ustupující podlaží o výšce až 3,5 m nad maximální regulovanou výškou. Navržená atika 22 m a ustupující podlaží do výšky 25,5 m odpovídají regulativům územního plánu. Hmotové řešení reaguje na rozdílný charakter okolních ulic a navazuje na stávající blokovou strukturu. Záměr doplňuje existující městský blok,

zachovává kompaktní charakter zástavby a respektuje regulativy zóny Z2.11 Staré Brno. Funkčně i urbanisticky navazuje na okolní městské prostředí a nenavrhuje nový typ využití území. Soulad s Územním plánem je popsán v odůvodnění tohoto povolení na str. 16-19.

- Námitky týkající se nepřiměřeného rozsahu objektu, výrazného navýšení intenzity využití území a zásadní změně stávajících poměrů v lokalitě, stavební úřad posoudil takto:

Územní plán ve stabilizovaných plochách připouští přestavby, dostavby i odstranění stávajících objektů a jejich nahrazení novou zástavbou za předpokladu zachování stanoveného funkčního a prostorového uspořádání. Navržená funkce bydlení a občanské vybavenosti odpovídá hlavnímu využití plochy SU a zachovává obytný charakter území. Jak již bylo uvedeno výše popis souladu záměru s Územním plánem je součástí odůvodnění tohoto povolení na str. 16-19.

- Námitky týkající se nesprávného označení záměru jako nástavby a přístavby, z důvodu obcházení právních požadavků kladených na novostavby, stavební úřad posoudil takto:

Samotné označení stavebního záměru jako „přístavba a nástavba“ není rozhodující pro posouzení jeho přípustnosti. Stavební úřad posuje žádosti nikoli podle názvu, ale podle obsahu podané žádosti, jejíž součástí je projektová dokumentace. Z projektové dokumentace vyplývá, že záměr splňuje všechny požadavky stanovené stavebním zákonem i prováděcími právními předpisy, zejména požadavky na umístění stavby, odstupové vzdálenosti, osvětlení a oslunění, dopravní obsluhu, parkování, technickou infrastrukturu i další veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem. Toto posouzení provedl stavební úřad v odůvodnění svého povolení na str. 19-20 a současně také posoudil soulad navrhovaného záměru s Územním plánem města Brna na str. 16-19. Z provedeného posouzení vyplývá, že záměr splňuje všechny požadavky, které by byly uplatnitelné i v případě novostavby bytového domu.

- Námitky týkající se vysoké dopravní zátěže a nedostatku parkovacích míst, stavební úřad posoudil takto:

Dotčeným orgánem, který odpovídá za bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích je Policie České republiky, pracoviště dopravního inženýrství DI MŘP Brno, jejichž souhlasné vyjádření je součástí předložené dokumentace. Co se týká parkování, záměr obsahuje 91 parkovacích stání v podzemních garážích a 158 míst pro jízdní kola. Součástí souhrnné technické zprávy B na str. 49 je výpočet parkovacích stání, který byl proveden podle ust. § 25 BSP a jeho přílohy č. 2. Požadavek na potřebu parkovacích stání je daným návrhem splněn.

- Námitky týkající se negativního vlivu na stabilitu podloží a možných dopadů na okolní objekty při realizaci podzemních garáží a hlubinného založení stavby, požadavek na důkladné geologický průzkum, stavební úřad posoudil takto:

Projektová dokumentace je podložena řadou odborných průzkumů a studií, které se uvedenými otázkami podrobně zabývají. V rámci přípravy záměru byla zpracována rešerše inženýrskogeologických a hydrogeologických průzkumů, doplňkový hydrogeologický průzkum, stavebně-technické průzkumy, radonový průzkum. Současně z dokumentace vyplývá provedení navazujících podrobných geotechnických průzkumů a ověření základových poměrů okolních objektů v dalších stupních projektové přípravy. Stavební úřad toto ošetřil v podmínce č. 2 tohoto povolení, kdy uložil stavebníkovi, aby před zahájením stavby zajistil vypracování dokumentace pro provádění stavby.

- Námitky týkající se zvýšení hluku, vibrací, prašnosti a dalších imisí při během výstavby i provozu stavby, stavební úřad posoudil takto:

Dočasné vlivy během výstavby jsou běžným průvodním jevem stavební činnosti a musí být omezeny technickými a organizačními opatřeními. Provoz stavby musí splnit hygienické limity stanovené právními

předpisy. Součástí projektové dokumentace je samostatná hluková studie zpracovaná společností KOMPRAH, s.r.o. (2025), která prokázala, že provoz navrhovaného bytového domu, související doprava i navržené konstrukce splňují požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, a požadavky ČSN 73 0532. Studie současně prokázala, že po uvedení stavby do provozu nedojde v chráněných venkovních prostorech okolních staveb k prokazatelnému navýšení hlukové zátěže v denní ani noční době. Dotčeným orgánem zabývajícím se ochranou veřejného zdraví je Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, která vydala souhlasné závazné stanovisko. Dopady související s vlastní realizací stavby byly rovněž řešeny v projektové dokumentaci. Dokumentace stanovuje soubor technických a organizačních opatření k minimalizaci hluku, vibrací a prašnosti během výstavby. Dodavatel stavby bude povinen používat pouze stavební stroje a zařízení v odpovídajícím technickém stavu splňující požadavky platných právních předpisů na emise hluku. V případě potřeby budou použita dodatečná protihluková opatření, například akustické zástěny nebo ochranné kryty.

K informaci o možném znečištění podloží nebo výskytu formaldehydů je třeba uvést, že takové tvrzení není doloženo žádným odborným podkladem. V případě zjištění kontaminovaných zemín během realizace stavby bude postupováno podle příslušných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

- Námitky týkající se zvýšené hlukové, prašné a dopravní zátěže, která by mohla negativně ovlivnit bezpečnost a pobyt dětí v blízkém školním zařízení, stavební úřad posoudil takto:

Ohledně zvýšené hlukové, prašné a dopravní zátěže se stavební úřad již vyjadřoval v předchozí námitce. K existenci školského zařízení stavební úřad uvádí, že tento objekt je od navrhovaného záměru umístěn v dostatečné vzdálenosti a oddělen místní komunikací ul. Křídlovická a vzrostlou zelení. Provoz dokončeného objektu představuje standardní městské bydlení a služby odpovídající charakteru daného území. V územním plánu ani ve stavebních předpisech není stanovena překážka pro umístění bytového domu v blízkosti školského zařízení. Navržená stavba obsahuje standardní bydlení a občanskou vybavenost, nikoliv provoz, který by byl zdrojem nadlimitních vlivů.

- Námitky týkající se nesouladu záměru s regulativy plochy SU.K4 z hlediska výškové hladiny, s charakterem okolní zástavby a zásahem do urbanistických poměrů městské památkové zóny, stavební úřad posoudil takto:

Záměr je navržen v ploše smíšené obytné všeobecné SU.K4, kde je přípustné bydlení, občanská vybavenost a související infrastruktura. Regulovaná výška objektu dosahuje 22 m a je doplněna jedním ustupujícím podlažím o výšce do 3,5 m, což územní plán výslovně připouští. Záměr respektuje kompaktní strukturu zástavby, splňuje požadované zastoupení zeleně a odpovídá podmínkám zóny Z2.11 Staré Brno. Navrhovaný záměr je tedy v souladu s Územním plánem města Brna, jak bylo posouzeno v odůvodnění tohoto povolení na str. 18.

- K požadavkům na zamítnutí záměrů z důvodu nesprávného označení jako nástavba a přístavba, doplnění odborných podkladů a informování o dalším průběhu řízení stavební úřad uvádí:

V rámci svých zákonných kompetencí je způsobilý ve spolupráci s dotčenými orgány posoudit vliv plánované stavby z hledisek územně technických a stavebně technických. Podkladem pro takové posouzení je předložená projektová dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou, souhlasná stanoviska a souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů, posudky a studie, které byly podkladem pro zpracování projektové dokumentace a tvoří její nedílnou součást. Z hlediska stavebního řádu navrhovaný záměr splňuje potřebné parametry pro povolení stavby. Stavební úřad také posoudil základní principy, které mají zajišťovat kvalitu zástavby, údržbu stavby i komfort bydlení a usoudil, že kvalita prostředí a

komfort bydlení bude i nadále v parametrech současného životního standardu. Informování účastníků řízení probíhá v souladu s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona.

Dne 28.4.2026 pod č. j. doplnily své předchozí podání Ing. Renata Šolcová a Pavla Jurásková obě bytem Bezručova 694/21, 602 00 Brno, o námitku týkající se zásahu do stávající zeleně a nedostatečné ochrany vzrostlých stromů.

Stavební úřad námitku posoudil takto:

Součástí projektové dokumentace je dendrologický průzkum zpracovaný Ing. Jaroslavem Kolaříkem, Ph.D. (2024), v rámci, kterého bylo provedeno odborné zhodnocení dřevin nacházejících se v prostoru záměru a jeho okolí. Průzkum identifikoval celkem 13 stromů, které mohou být plánovanou stavební činností přímo či nepřímo dotčeny. Současně byla stanovena opatření k jejich ochraně v souladu se Standardem péče o přírodu a krajinu A02 001 – Ochrana dřevin při stavební činnosti. Projekt ochranných opatření je součástí dokumentace pro povolení záměru a bude závazným podkladem pro realizaci stavby. Otázka ochrany dřevin byla rovněž posouzena příslušnými odbornými orgány. Správce veřejné zeleně vydal k navrženému řešení souhlasné vyjádření. Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna posoudil zásah do dřevin v rámci jednotného environmentálního stanoviska, přičemž povolil kácení dotčených dřevin a současně stanovil podmínky náhradní výsadby a další opatření k ochraně životního prostředí. Z dokumentace i závazných stanovisek dotčených orgánů tak vyplývá, že vliv záměru na stávající zeleň byl odborně vyhodnocen, ochrana zachovávaných dřevin je zajištěna konkrétními opatřeními a za dřeviny určené ke kácení byla uložena odpovídající náhradní výsadba. Stavební úřad proto neshledal důvody, pro které by bylo možné považovat záměr za nepřijatelný z hlediska ochrany zeleně a dřevin.

Za účelem zajištění ochrany vlastnických a jiných práv k majetku dotčenému povolovaným záměrem a dosažení minimalizace negativních vlivů stavby na okolí stavební úřad rovněž převzal do podmínek ty z požadavků uplatněných správcí technické a dopravní infrastruktury a dalších subjektů, které považoval za odůvodněné a přiměřené.

Podle ust. § 40 odst. 4 silničního zákona souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle silničního zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona. Na základě výše uvedeného stavební úřad v souladu s ust. § 40 odst. 1 a odst. 4 silničního zákona povolil sjezd na komunikaci a stanovil podmínky.

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

---

## Poučení

---

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta

pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Ing. Ivana Hlávková  
vedoucí obvodu I stavebního úřadu  
Odbor stavebního řádu

Dále:

- **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) a v souladu s ust. § 9 ve výši 9 000 Kč.

**DORUČÍ SE**

**Účastníci řízení o povolení záměru:**

*stavebník*

1. FCMV Bezručova s.r.o., Londýnské náměstí 881/6, 639 00 Brno, zastoupen  
Yvona Čumová, Klatovská 426/20, 602 00 Brno

*obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn*

2. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené primátorkou města Brna

*účastníci řízení dle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona – doručí se veřejnou vyhláškou*

- Bc. Drahomír Drápal, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- JUDr. Miluše Drápalová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- Eva Havlíčková, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- Pavel Herber, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- Daniel Jeřábek, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- Magda Jeřábková, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- Ing. Lukáš Kintr, Bráfova 3159/81, 616 00 Brno
- Bc. Hana Kintrová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- doc.MgA. Robert Kozánek, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- MgA. Ivana Kozánková Hlavoňová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- Jana Šebelová, Bezručova 85/20, 602 00 Brno
- SG Property Partners Ltd, Company No. 15145611, Vincent Square 1, SW1P 2PN London, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku
- Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
- Židovská obec Brno, třída Kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, Husova 164/3, 601 67 Brno
- Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno
- Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor životního prostředí, Měniňská 4, 601 92 Brno
- Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
- EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
- Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, 602 00 Brno
- Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno

*účastníci řízení dle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona – doručí se veřejnou vyhláškou*

- České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha, zastoupen InfoTel, spol. s r.o., Novolíšeňská 2678/18, 628 00 Brno
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha
- Masarykova univerzita, Ústav výpočetní techniky, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno
- Quantcom, a.s., Křižíkova č.p. 237/36a, 186 00 Praha
- Faster CZ spol. s r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno
- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: par.č. 1382/10, 1428/4, 1448/1, 1456/1, 1457/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4, 1527/11, 1528/1, 1528/6, 1529/1, 1529/5, 1529/8, 1547/1, 1547/7, 1547/8, 1547/9, 1547/10, 1548/1, 1549/1, 1549/2, 1549/3, 1551/4, k. ú. Staré Brno, obec Brno

- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:* budovy s č.p. 82, 694, 957, 1014, k.ú. Staré Brno, obec Brno a budovy bez č.p. stojící na pozemku par. čís.1527/2, 1527/3, 1527/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno

#### **DOTČENÉ ORGÁNY**

3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
4. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
5. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
6. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
7. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, 601 67 Brno
8. Oblastní inspektorát práce, pro Jihomoravský a Zlínský kraj, Milady Horákové 1970/3, 602 00 Brno
9. POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY, MĚSTSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE BRNO, Dopravní inspektorát Brno-město, Pracoviště dopravního inženýrství, Renčova 2173/38, 621 00 Brno
10. Statutární město Brno, městská část Brno-střed, Odbor Kancelář starosty a vnějších vztahů, krizové řízení, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
11. Úřad pro civilní letectví, Sekce provozní, Odbor letišť a leteckých staveb, Oddělení letišť, K letišti 1149/23, 160 08 Praha
12. Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor dopravy, Měniňská 524/4, 601 92 Brno

#### **NA VĚDOMÍ**

##### *hlavní projektant*

13. PLATFORMA ARCHITEKTI s.r.o., Česká 247/32, 602 00 Brno
14. Projekce 21 Brno, s.r.o., Veslařská 595/81, 637 00 Brno

##### *ostatní*

15. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno
16. Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

#### **DÁLE OBDRŽÍ**

17. Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
18. statistika
19. oprávněná úřední osoba
20. spis