

SP. ZN.: OSR/MMB/0392208/2026

VYŘIZUJE: Marcela Pelcová

Brno 20.07.2026

Č. J.: MMB/0392214/2026

TEL. 542 175 443

E-MAIL: pelcova.marcela@brno.cz

POVOLENÍ ZÁMĚRU – ZRYCHLENÉ ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 13.07.2026 stavebníka, kterým je OC Perla, a.s., IČO 28263804, náměstí Svornosti 2573/6, 616 00 Brno, zastoupený na základě plné moci Ing. Romanou Štelclovou, IČO: 47953225, Roháčkova 104/10, 617 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

OC Perla, a.s., IČO 28263804, náměstí Svornosti 2573/6, 616 00 Brno,

pro stavbu s názvem:

**„Změna užívání, rozšíření prodejny Hadat“,
na ul. náměstí Svornosti 6, č. p. 2573, pozemek p. č. 2375/194, k. ú. Žabovřesky, obec Brno**

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 ve smyslu ust. § 212 stavebního zákona

povolení jako první úkon v řízení.

Druh a účel stavby

Stavební úpravy – rozšíření obchodní jednotky prodejny smíšeného zboží Hadat v obchodním centru Perla. Bude vybourána prosklená stěna mezi místnostmi 1.53 a 1.71 a dvoukřídlé dveře mezi místnostmi 1.18 a 1.71. Místnost č. 1.71 bude přepažena novou sádkartonovou příčkou s dveřním otvorem. Prostory se tak propojí v jeden celek.

Změna účelu užívání obchodní jednotky se týká komerčního prostoru místnost č. 1.53, kde bylo dříve nehtové studio a části chodby pro veřejnost místnost č. 1.71, která bude tímto zmenšena.

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

Pozemek p.č. 2375/194 k.ú. Žabovřesky obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří

Popis prostorového řešení a účelu užívání

Podlahová plocha 1.NP 2486,7 m²

Stávající stav

Prodejna Hadat plocha celkem 95,79 m²

místnost č. 1.18 prodejna, plocha 74,5 m²

místnost č. 1.19 šatna, plocha 9,84 m²

místnost č. 1.20 sprcha, plocha 3,45 m²

místnost č. 1.21 WC, plocha 1,69 m²

místnost č. 1.22 sklad, plocha 6,31 m²

Nehtové studio

místnost č. 1.53, plocha 25,34 m²

Chodba

místnost č. 1.71 plocha 46,97 m²

Nový stav

Prodejna Hadat plocha celkem 141,63 m²

místnost č. 1.18 prodejna, plocha 120,34 m²

místnost č. 1.19 šatna, plocha 9,84 m²

místnost č. 1.20 sprcha, plocha 3,45 m²

místnost č. 1.21 WC, plocha 1,69 m²

místnost č. 1.22 sklad, plocha 6,31 m²

Chodba

místnost č. 1.71 plocha 25,87 m²

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: p.č. 2375/194, k. ú. Žabovřesky obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou v květnu 2026 Ing. Romanou Štelclovou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT 1001513, ID DOKUMENTACE: SR00X024NGY1, 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 provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
7. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
8. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
9. 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.
10. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
11. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
12. 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.
13. 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.
14. 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: závěrečná kontrolní prohlídka
15. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.

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.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je OC Perla, a.s., IČO 28263804, náměstí Svornosti 2573/6, 616 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 13.07.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „Změna užívání, rozšíření prodejny Hadat“, na ul. náměstí Svornosti 6, č. p. 2573, pozemek par. č. 2375/194, k. ú. Žabovřesky, obec Brno. Stavebníkem je OC Perla, a.s., IČO 28263804, náměstí Svornosti 2573/6, 616 00 Brno, který je zastoupený na základě plné moci Ing. Romanou Štelclovou, IČO: 47953225, Roháčkova 104/10, 617 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je změna v užívání části stavby, která je podmíněna stavební úpravou stavby vyžadující povolení.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, tj. OC Perla, a.s., IČO 28263804, náměstí Svornosti 2573/6, 616 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 starostou městské části města Brna Brno-Žabovřesky, Horova 1623/28, 616 00 Brno.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady, ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení; které 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.

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky dne 28.08.2024 usnesením č. 581, ve znění pozdějších změn 1a, 1b a 2. V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v aktuálním znění. V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu a zpřesňuje obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b. Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18. 04. 2025, se týká pouze změny v označení významu záměrů, a to z nadmístního na celorepublikový (z PÚR), u koridoru železniční dopravy DZ12, koridoru dálnice DS14 a koridoru technické infrastruktury TEE30. Aktualizace č. 4, tedy nemá dopad na v současnosti účinný Územní plán města Brna.

Dle Územního plánu města, schváleného Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/22 dne 10.12.2024, s účinností od 31.1.2025 se stavba v ploše stabilizované občanské vybavení komerční – OK, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Hlavní využití ploch občanského vybavení komerčního zahrnuje především stavby a zařízení sloužící pro obchod a služby. Navrhovaná změna účelu užívání, je v souladu hlavním účelem využití plochy. Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu vnitřních dispozic stávající stavby, ostatní regulativy územního plánu nejsou dotčeny.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, v květnu 2026 Ing. Romanou Štelclovou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT 1001513, ID DOKUMENTACE: SR00X024NGY1. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními: Odbor životního prostředí sdělil opatřením ze dne 08.07.2026 č.j. MMB/0375642/2026, že k předloženému záměru není nutné vydávat jednotné environmentální stanovisko dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, jelikož není nutné nahrazovat správní úkony stanovené jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí; Odbor památkové péče MMB vydal sdělení ze dne 23.06.2026 č.j. MMB/0347868/2026/Hon o vyloučení povinnosti vyžádat si závazné stanovisko OPP MMB vzhledem k tomu, že záměr nezasahuje do vnějšího vzhledu stavby; Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal závazné stanovisko pod č.j. HSBM-4240-3/2026 ze dne 10.07.2026 koordinované závazné stanovisko; Krajská hygienická stanice se sídlem v Brně vydala závazné stanovisko č.j. KHSJM 37325/2026/BM/HV ze dne 03.07.2026.

Dále bylo k žádosti doloženo vyjádření starosty městské části města Brna, Brno-Žabovřesky ze dne 25.06.2026 č.j. 132/2026 MCBZAB 08993/26/KT/MEIH včetně souhlasu na situačním výkresu.

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

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

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

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. 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.

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.

Mgr. Pavel Macur
vedoucí odboru
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen dle položky č. 18 bodu 1 písm. c) a § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle ve výši 9 000 Kč a uhrazen dne 20.07.2026.

DORUČÍ SE

účastník řízení dle ust. § 182 písm. a) - stavebník

OC Perla, a.s., IČO 28263804, náměstí Svornosti 2573/6, 616 00 Brno,
zast. Ing. Romanou Štelclovou, IČO: 47953225, Roháčkova 104/10, 617 00 Brno

účastník řízení dle ust. § 182 písm. c) - obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno-Žabovřesky, Horova 28, 616 00 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
Krajská hygienická stanice se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 685/1, 614 00 Brno

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant Ing. Romana Štelclová, IČO: 47953225, Roháčkova 104/10, 617 00 Brno

SPIS

- Úřední deska Magistrátu města Brna

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne: