

NAŠE Č. J.: MMB/0403363/2026
SPIS. ZN.: OSR/MMB/0377375/2026/Kra

VYŘIZUJE: Ing. Štěpánka Králíková
TELEFON: +420 542 175 352
E-MAIL: kralikova.stepanka@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DATUM: 24.07.2026
POČET LISTŮ: 03

Změna záměru před dokončením č.2 spojená se změnou polyfunkčního objektu v rámci záměru pod názvem: „polyfunkční dům“ na pozemcích parc. č. 1110, parc. č. 1102/1, parc. č. 1005/2 a parc. č. 1114/4, vše k.ú. Komárov, ulice Železniční, obec Brno

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM Č.2

Společnost **Residence Na promenádě s.r.o., IČO 21381542, Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86**, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Jana Packová, IČO 64305872, Neumannova č.p. 935/10a, Staré Brno, 602 00 Brno 2 (dále jen „stavebník“) podala dne 17.05.2026 žádost o povolení změny záměru před dokončením č.2 spojenou se změnou polyfunkčního objektu SO 01 v rámci záměru pod názvem:

**„polyfunkční dům – změna č.2“
obec Brno, k.ú. Komárov, ulice Železniční**

(dále jen „záměr“) na pozemku parc. č. 1110, 1102/1, 1005/2, 1114/4 v katastrálním území Komárov, obec Brno.

Řízení o povolení změny záměru před dokončením bylo zahájeno dnem podání žádosti (dále jen „řízení“).

K žádosti byla doložena projektová dokumentace pro změnu záměru před dokončením, z 01/2026, ověřil Doc. Ing. arch. Tomáš Rusín, autorizovaný architekt, ČKA 00 305, ID PD: SR00X020ZPGC.

Na záměr „polyfunkční dům“ bylo vydáno stavebním úřadem ÚMČ Brno-jih územní rozhodnutí č. 333 pod č.j. MCBJIH/13588/2023/SÚ/Sk dne 11.12.2023. Následně vydal stavební úřad Magistrátu města Brna stavební povolení pod č.j. MMB/1026464/2024 dne 16.12.2024. Dále vydal stavební úřad Magistrátu města Brna změnu stavby před dokončením pod č.j. MMB/0579094/2025 dne 26.11.2025.

V rámci výše uvedených rozhodnutí byly povoleny tyto objekty:

- **SO 01 – stavební objekt – polyfunkční dům – předmět tohoto řízení**
- SO 02 – komunikace a zpevněné plochy
- SO 03 – vegetační a sadové úpravy

- SO 04 – IPPO
- SO 05 – horkovodní přípojka
- SO 06 – prodloužení horkovodu
- SO 07 – domovní přípojka vody
- SO 08 – domovní přípojka jednotné kanalizace
- SO 09 – prodloužení vedení VN a napojení nové trafostanice
- SO 10 – trafostanice
- SO 11 – retenční nádrž
- SO 12 – domovní přípojka elektronických komunikací
- SO 13 – založení stavební jámy
- SO 14 – přeložka stávajícího vedení CETIN

Předmět řízení změny stavby před dokončením:

SO 01 – stavební objekt – polyfunkční dům

Změna stavby nenavýšuje její objem, nemá vliv na její architektonický výraz ani v objektu neumísťuje žádné nové funkce. Změna záměru nemá dopad do dopravního řešení objektu.

Změna stavby spočívá v:

Úprava materiálu příček v podzemních podlažích. Korekce tvaru zakončení rampy v podzemních podlažích. Úprava prostoru trafostanice v 1. NP, související úprava 2.S15 v 1.PP a posun rozvaděče v chodbě V4 v 1.PP. Doplnění čerpací jímky do technické místnosti s umístěním výměňkové stanice TB (V6, 1.PP). V 1.NP úprava vnitřního uspořádání a rozdělení komerčních ploch v 1.NP bez navýšení jejich celkové plochy. V 1.NP soustředění prostoru pro ukládání odpadu do místnosti vedle trafostanice, změna v uspořádání koláren, nově místnost sdílené prádelny. Ve vstupních halách nově niky pro osazení zapuštěných sestav schránek. Plocha jednotek 3 ateliérů při východní fasádě v 1. až 7. nadzemním podlaží nově rozdělena na 4 jednotky shodného využití (bez navýšení celkové plochy). V této souvislosti v podlažích 2. až 6. nově tři sklady. Na východní fasádě budou zrušeny balkony u upravovaných jednotek a upraveny rozměry a polohy oken. Do všech jednotek ateliérů a bytů ve dvanáctipodlažní části je doplněna rekuperace a související drobné dispoziční změny uvnitř jednotek a v instalačních šachtách. V jednotkách v 8. až 12. nadzemním podlaží změna na podlahového vytápění. Úprava rozsahu přípravy pro chlazení. Související upřesnění pozic technologií na střeše a zakončení instalačních šachet nad rovinou střechy. Ze záměru je vypuštěna instalace FVE. Další drobné dispoziční změny uvnitř jednotek. Sloučením vždy dvou menších bytových jednotek vznik 4 bytových jednotek dispozice 5+kk ve střední části objektu (podlaží 3.-6.NP) – viz soupis sloučených jednotek níže. Úprava rozdělení a osazení společné terasy v 2.NP, sjednocení pochozích ploch do jedné výškové úrovně. Změna využití některých ateliérů – nově byty – viz soupis níže. V této souvislosti zrušeno bezbariérového WC v 3.NP z důvodu změny funkce většiny nebytových prostor v objektu, zejména ve vyšších NP. Bezbariérové WC ponecháno u recepcce v 1.NP. Úprava (rozšíření) dispozice bytu 2.36B v návaznosti na zrušení bezbariérového WC.

Celkem se z původního počtu 56 bytů se zvýšil počet na 82 bytů, ateliérů z původních 67 je nyní 43, obchodní jednotky se z původních 6 snížily na 4, sklady a sklepy z původních 58 se zvýšily na 77, původní počet jízdnic kol se z 114 zvýší na 142.

Změna využití jednotek:

2. NP: 2.24; 2.25; 2.26; 1.21; 1.22; 1.27 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka

3.NP: 2.32; 2.33; 2.34; 2.35; 2.36; 1.31 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
4.NP: 2.42; 2.43; 2.44; 2.45; 2.46; 1.41 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
5.NP: 2.52; 2.54; 2.55; 2.56 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
6.NP: 2.62; 2.64; 2.65; 2.66 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
7.NP: 2.72; 2.74; 2.75; 1.71; 1.72 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka

Dále dojde ke sloučení následujících bytových jednotek:

3.NP: 1.39.B (1+kk) a 1.310.B (3+kk) do jedné bytové jednotky nově 1.310.B (5+kk),
4.NP: 1.49.B (1+kk) a 1.410.B (3+kk) do jedné bytové jednotky nově 1.410.B (5+kk),
5.NP: 1.59.B (1+kk) a 1.510.B (3+kk) do jedné bytové jednotky nově 1.510.B (5+kk),
6.NP: 1.69.B (1+kk) a 1.610.B (3+kk) do jedné bytové jednotky nově 1.610.B (5+kk),
12.NP: 2.122.B (3+kk) a 2.123.B (2+kk) do jedné jednotky 2.122.B (3+kk).

Změna dispozice jednotky 2.121.B z 5+kk na 4+kk.

Ostatní stavební objekty, místnosti a jednotky zůstávají beze změn.

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“), podle § 188 odst. 1 stavebního zákona

vyrozumívá o zahájení řízení.

Jelikož jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění, stavební úřad upouští od ústního jednání. Účastníci řízení mohou své námitky v souladu s § 189 odst. 1) stavebního zákona uplatnit do

15 dnů od doručení tohoto oznámení.

K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Podle § 190 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení svých procesních práv, další námitky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad nepřihlíží k námitkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

Stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu stanovuje **lhůtu 5 pracovních dnů** ode dne následujícího po dni uplynutí lhůty k uplatnění námitek. V této lhůtě se mohou účastníci řízení vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po této lhůtě vydá stavební úřad rozhodnutí ve věci.

Účastník řízení si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán za poplatek pořídil kopie spisu nebo jeho části. Dotčené orgány, příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, mají ve smyslu ust. § 136 odst. 4 správního řádu v souvislosti s probíhajícím řízením právo nahlížet do spisu.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 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.

Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení v úřední dny: pondělí, středa (8–17 hodin) na Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu, Orlí 655/30, 601 67 Brno, nejlépe po předchozím telefonickém nebo e-mailovém objednání.

otisk razítka

Ing. Štěpánka Králíková
vedoucí Referátu V - 1
Odbor stavebního řádu MMB

UPOZORNĚNÍ PRO STAVEBNÍKA:

Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že před vydáním povolení je nutno uhradit správní poplatek **v celkové výši 5 000 Kč**, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18 bod 4 písm. c). Poplatek lze uhradit na pokladně stavebního úřadu nebo bankovním převodem na účet Magistrátu města Brna:

č. ú. 111158222/0800
VS: 4413615325
SS: 037737526
KS: 0379

DORUČÍ SE

- dle § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebník (doručí se jednotlivě)

Ing. arch. Jana Packová, IDDS: yckw866

místo podnikání: Neumannova č.p. 935/10a, Staré Brno, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: Residence Na promenádě s.r.o., Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00

Praha 86

- dle § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (doručí se jednotlivě)

Statutární město Brno, zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou, Dominikánské nám. č.p. 196/1, 601 67 Brno

- dle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterém má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (doručí se jednotlivě)

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IDDS: pmigtdu

sídlo: Želetavská č.p. 1525/1, 140 00 Praha 4-Michle

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

- Pozemky parc. č. 1102/5, 1102/22, 1102/23, 1013/1, 1013/2, 1099, 1098, 1103, 1097, 1096, 1095, 1094, 1093, 1092, 1091, 1090, 1089, 1088, 1087, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1104, 1069, 1105, 1106, 1108, 1109, 1113, 1112, 1111, 1115/2, 1114/1, 1114/2, 1114/3, vše v katastrálním území Komárov, obec Brno.
- Pozemky parc. č. 768/3, 768/59, 791/3, 791/1, 791/2, 787/5, 787/1, 787/3, 787/2, 787/4, 786, 783, vše v katastrálním území Trnitá, obec Brno.
- Stavby č.p./č.or (č.ev) E126, E106, 117, E113, 105, E110, E124, E104, E125, E119, E118, E121, E127, E116, E120, E108, 123, E141, 109, 543/32, 542/30, 541/28, 540/26, 539/24, 471/22, 483/3, 368/5, vše k.ú. Komárov, obec Brno.
- Stavby č.p./č.or (č.ev) 396/16, 341/14, 256/10, 256/8, 398/6, 397/4, vše k.ú. Trnitá, obec Brno.

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt – správce komunikace ul. Železniční, Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf, Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf, nábreží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f, Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9, Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6, Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2

SMB Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno 2

SMB Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno

zastoupení pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno 2

Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, IDDS: uccchjm, Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Teplárny Brno, a.s., IDDS: d7wgmq5, Okružní č.p. 828/25, Brno-sever, Lesná, 638 00 Brno 38

Úřad městské části města Brna, Brno-jih, Odbor životního prostředí, IDDS: xphb8g8 – správce

komunikace ul. Hradlová, Mariánské náměstí č.p. 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno 17

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: rq6fs9a, Rašínovo nábreží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Vodafone ČR, a.s., IDDS: 29acihr, náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

DOTČENÉ ORGÁNY*(doručí se jednotlivě)*

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

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

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

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

Magistrát města Brna, OPP, Malinovského náměstí č.p. 624/3, Brno-střed, Brno-město, 601 67 Brno 2

Magistrát města Brna, OVLHZ, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

Magistrát města Brna, OŽP, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2

NA VĚDOMÍ*(veřejnou vyhláškou)*

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6, Havlíčkova č.p. 4481/44, 586 01 Jihlava 1

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw, Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2

DÁLE OBDRŽÍ

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

Úřední deska Magistrátu města Brna

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

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

SPIS