

SP. ZN.: OSR/MMB/0397617/2026/Smi
Č. J.: MMB/0404199/2026

VYŘIZUJE: Kateřina Smílková, DiS.
TEL./E-MAIL: +420 542176425/smilikova.katerina@brno.cz

Brno 29.7.2026

POVOLENÍ ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ STAVBY – 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“), obdržel dne 21.7.2026 žádost vlastníka stavby, kterým je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem správy majetku, IČO 44992785, Husova 3, 601 67 Brno, kterého na základě plné moci zastupuje paní Vítězslava Ďurišová, IČO 87510413, Turistická 33, 621 00 Brno, o vydání rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby s názvem: „Dominikánské nám. 3 - změna účelu užívání nebytového prostoru v přízemí vpravo od vstupu do objektu na kavárnu“, na ulici Dominikánské náměstí 3 /Veselá 1, č. p. 197, na pozemku par. č. 617, k. ú. Město Brno, obec Brno, dosavadní účel užívání je prodejna potravinářského zboží, nový účel užívání je kavárna.

Stavební úřad po přezkoumání žádosti podle ust. § 193 stavebního zákona

povoluje

podle ust. § 239 odst. 1 a ust. § 241 odst. 1 stavebního zákona

změnu v užívání stavby s názvem:

„Dominikánské nám. 3 - změna účelu užívání nebytového prostoru v přízemí vpravo od vstupu do objektu na kavárnu“, na ulici Dominikánské náměstí 3 /Veselá 1, č. p. 197, na pozemku par. č. 617, k. ú. Město Brno, obec Brno,

stavebníkovi, kterým je
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna,
Odborem správy majetku, IČO 44992785, Husova 3, 601 67 Brno,
kterého zastupuje paní Vítězslava Ďurišová, IČO 87510413, Turistická 33, 621 00 Brno,

jako první úkon v řízení.

Navrhovaná změna v užívání stavby spočívá ve změně účelu užívání z prodejny potravinářského zboží nově na kavárnu.

Předmět řízení

Předmětem řízení je nebytový prostor o celkové výměře 46,93 m² v přízemí, vpravo od vstupu do objektu (při pohledu na budovu z ulice) na ulici Dominikánské náměstí 3 /Veselá 1, č. p. 197, na pozemku par. č. 617, k. ú. Město Brno, obec Brno. Navrhovaná změna v užívání stavby spočívá ve změně účelu užívání z prodejny nepotravinářského zboží nově na kavárnu bez označení provozovny. Prostor je přístupný přímo z ulice. Dispoziční řešení je tvořeno obytnou místností s barovým pultem, WC pro zákazníky a zázemím pro zaměstnance (šatna, WC). Nově užívaný prostor zůstává napojen na stávající rozvody vody, elektrické energie a kanalizace, vytápění a teplá voda jsou zajištěny stávajícím centrálním teplovodním systémem. Větrání provozní místnosti je zajištěno přirozeně okny v kombinaci s klimatizací, hygienické zázemí je větráno nuceně. Přirozené osvětlení okny doplňuje osvětlení umělé.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem správy majetku, IČO 44992785, Husova 3, 601 67 Brno, kterého zastupuje paní Vítězslava Ďurišová, IČO 87510413, Turistická 33, 621 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 21.7.2026 žádost o vydání povolení změny v užívání s názvem „Dominikánské nám. 3 - změna účelu užívání nebytového prostoru v přízemí vpravo od vstupu do objektu na kavárnu“, na ulici Dominikánské náměstí 3 /Veselá 1, č. p. 197, na pozemku par. č. 617, k. ú. Město Brno, obec Brno. Žadatelem je vlastník stavby Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem správy majetku, IČO 44992785, Husova 3, 601 67 Brno, kterého na základě plné moci zastupuje paní Vítězslava Ďurišová, IČO 87510413, Turistická 33, 621 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v užívání, která splňuje požadavky ust. § 241 stavebního zákona, tj. nedotýká se práv třetích osob, nevyžaduje vydání integrovaného povolení, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz, nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů, nebo nezpůsobí změnu kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva stavby podle jiného právního předpisu, stavební úřad vydal rozhodnutí jako první úkon v řízení.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal 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.

K žádosti vlastník stavby doložil dokumentací stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a vyjádřeními, závaznými stanovisky nebo rozhodnutími dotčených orgánů. V uvedené věci bylo vydáno souhlasné koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Brna (dále jen „MMB“), Odboru územního plánování a rozvoje pod č. j. MMB0327267/2026/Fol dne 10.07.2026, v němž se k záměru vyjádřil Odbor životního prostředí MMB a Odbor památkové péče MMB, souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č. j. KHSJM 34977/2026/BM/HV dne 23.06.2026.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází v ploše stabilizované se způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU). Struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 12-28 m. Hlavní je využití pro bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených OV (občanské vybavení veřejné) a OK (občanské vybavení komerční), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy, služby a nerušící výrobu, sport. Navrhovaná změna v užívání stavby spočívá ve změně účelu užívání z prodejny nepotravinářského zboží nově na kavárnu. Stavební úřad proto konstatuje, že navrhovaná změna v užívání stavby není v rozporu se záměry Územního plánu města Brna.

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 239 stavebního zákona. 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 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění.

Podle ust. § 241 odst. 3 stavebního zákona je účastníkem řízení vlastník stavby.

Stavební úřad posoudil žádost v souladu s ust. § 239 a ust. § 241 stavebního zákona a došel k závěru, že stavbu lze užívat k předmětnému účelu užívání a na základě výše uvedeného stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

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

Stavebník je dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění osvobozen od poplatku.

DORUČÍ SE

Vlastník stavby

1. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem správy majetku, Husova 164/3, 601 67 Brno
kterého zastupuje: Vítězslava Ďurišová, IDDS: rgt682n, Turistická 130/33, 621 00 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

2. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
3. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
4. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

5. Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
6. statistika
7. oprávněná úřední osoba
8. spis