

SP. ZN.: OSR/MMB/0408053/2026/Kom
Č. J.: MMB/0408362/2026

VYŘIZUJE: Ing. Adriána Komarovská
TEL./E-MAIL: +420 542176417/komarovska.adriana@brno.cz

Brno 5.8.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM 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 23.7.2026 stavebníka, kterým je Roosendaal Videnska s.r.o., IČO 05040604, V celnici 4, 110 00 Praha, kterého zastupuje B-KOMFORT, s.r.o., IČO 46961348, Bráfova 9a, 616 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

Roosendaal Videnska s.r.o., IČO 05040604, V celnici 4, 110 00 Praha,
kterého zastupuje B-KOMFORT, s.r.o., IČO 46961348, Bráfova 9a, 616 00 Brno,
pro stavbu s názvem:

„OC VÍDEŇSKÁ – WINNING FITNESS“,

Vídeňská 89a, č.p. 815, na pozemku par.č. 4/13, k. ú. Štýřice, obec Brno,

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

povolení.

Druh a účel stavby

Jedná se o stavební úpravy v 1.NP a 2.NP ve stávajícím objektu OC Vídeňská na ulici Vídeňská 815/89a, na pozemku par.č. 4/13, k.ú. Štýřice, obec Brno, kterými dojde ke změně v užívání stávající obchodní jednotky na provozovnu fitness centra. Stavební úpravy spočívají v odstranění nenosných příček a v provedení nových nenosných příček z SDK konstrukcí, provedení nových podlah, podhledů a instalací nového technologického a provozního vybavení. Budou provedeny nové rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace, které budou napojeny na stávající rozvody objektu. Vstup do prostoru sauny ve 2.NP bude ze schodiště s prostoru cvičební části 1.11. V relaxační zóně je navržena sauna vestavěná do niky 3,95 m sx 5,4 m. Konstrukce je navržena z konstrukčních hranolů s minerální izolací a odrazovou fólií. Přední stěna bude celoskleněná se skleněným dveřním křídlem. Zdrojem vytápění budou saunová kamna vyplněná saunovými kameny s možností polévání vodou. Upraví se stávající vzduchotechnik, doplní se chlazení a vytápění pomocí tepelných čerpadel typu Split. Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu zůstává stávající a nemění se. Příprava teplé vody bude zajištěna elektrickými tlakovými lokálními ohříváči teplé vody. Větrání všech prostor bude zabezpečeno stávající jednotkou s rekuperací VZT. V rámci úprav dojde k úpravám ve strojovně VZT na rozvodech do jednotky a doplnění dvou výměníků TOP/CHL. Stávajícím zdrojem tepla v objektu je horkovodní přípojka. Vstup do provozovny

bude ze stávajícího prostoru obchodního centra. Parkování pro návštěvníky bude využito stávající v objektu.

Dispoziční řešení:

- 1.NP – vstupní prostor, sklad, místnost trenérů, bar, WC personál, chodba, úklid 2x, místnost EPS, šatna personál, kancelář, lounge, cvičební sál 4x, šatna m uži, WC muži, sprchy muži, šatna ženy, WC ženy, sprchy ženy,
- 2.NP – odpočívárna, sauna, sprchy, umývárna, WC, úklid

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

Pozemek par.č. 4/13, k. ú. Štýřice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

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. 4/13, k. ú. Štýřice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 2/2026 Ing. Robert Hrazdil, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1301857, ID PD: SR00X02AHS2H, 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 podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
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. nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
7. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. 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.
12. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
13. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
14. 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 navráceno v původní stav.
15. 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.
16. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ev. č.: HSBM-5017-3/2026 dne 22.7.2026:
Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
17. 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.
18. 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.
19. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
20. 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 Roosendaal Videnska s.r.o., IČO 05040604, V celnici 4, 110 00 Praha, kterého zastupuje B-KOMFORT, s.r.o., IČO 46961348, Bráfova 9a, 616 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 23.7.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „OC VÍDEŇSKÁ – WINNING FITNESS“, Vídeňská 89a, č.p. 815, na pozemku par.č. 4/13, k. ú. Štýřice, obec Brno. Stavebníkem je Roosendaal Videnska s.r.o., IČO 05040604, V celnici 4, 110 00 Praha, kterého zastupuje B-KOMFORT, s.r.o., IČO 46961348, Bráfova 9a, 616 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti jsou stavební úpravy pro změnu v užívání stavby z obchodních prostor ve stávajícím obchodním centru na provozovnu fitness.

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

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) 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. Roosendaal Videnska s.r.o., IČO 05040604, V celnici 4, 110 00 Praha, kterého zastupuje B-KOMFORT, s.r.o., IČO 46961348, Bráfova 9a, 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-střed; písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Roosendaal Videnska s.r.o., IČO 05040604, V celnici 4, 110 00 Praha.

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, 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.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází ve stabilizované ploše OK – občanské vybavení komerční. Pro plochy OK – občanské vybavení komerční je hlavním využitím občanské vybavení komerčního charakteru, zejména maloobchod, ubytování, stravování, administrativní, vědecko-výzkumné a další nerušící služby. Současně je v těchto plochách přípustné využití pro sport a pohybovou rekreaci, jakož i využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Navrhovanou změnou nedochází ke změně charakteru stabilizované plochy ani ke změně způsobu využití území v rozporu s regulativy Územního plánu města Brna; jedná se pouze o změnu využití části stávající stavby v rámci přípustného funkčního využití plochy. Záměr je v souladu s platným Územním plánem města Brna.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 2/2026 Ing. Robert Hrazdil, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1301857, ID PD: SR00X02AHS2H. 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 MMB vydal sdělení ze dne 29.6.2026 č.j. MMB/0359494/2026/KJI; Odbor územního plánování a rozvoje MMB vydal sdělení pod č.j. MMB/0331956/2026/Vag dne 15.6.2026; Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala závazné stanovisko pod č.j. KHSJM 38131/2026/BM/HOK a souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jmk ev. č.: HSBM-5017-3/2026 dne 22.7.2026.

Dále bylo k žádosti doloženo: souhlas starosty ÚMČ Brno-střed č.j. MCBS/2026/0146130 ze dne 14.7.2026.

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.

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

- **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:

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. a) ve výši **5000 Kč**.

DORUČÍ SE

stavebník

01. Roosendaal Videnska s.r.o., V celnici 1031/4, 110 00 Praha,
kterého zastupuje: B-KOMFORT, s.r.o., Bráfova 3070/9a, 616 00 Brno

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

02. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–střed

DOTČENÉ ORGÁNY

03. Hasičský záchranný sbor JmK, Krajské ředitelství, Odbor prevence, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
04. Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant

05. Ing. Robert Hrazdil, Nová Lhota 340, 696 74 Nová Lhota

DÁLE OBDRŽÍ

06. oprávněná úřední osoba

07. spis

08. Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno