

SP. ZN.: OSR/MMB/0507648/2025/Fra
Č. J.: MMB/0406099/2026

VYŘIZUJE: PhDr. Igor Frait
TEL./E-MAIL: +420 542175329/frait.igor@brno.cz

Brno 10.8.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

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“), projednal žádost stavebníka, kterým je BZC invest s.r.o., IČO 03701328, Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Atelier WALTER s.r.o., IČO 29314585, Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12, ze dne 26.9.2025 o vydání povolení změny záměru před jeho dokončením. Pro předmětnou stavbu bylo zdejším stavebním úřadem vydáno stavební povolení č.j. MMB/0955278/2024; SP.ZN.: OSR/MMB/0520092/2024/Fra ze dne 13.11.2024 které nabylo právní moci dne 18.12.2024

Stavební úřad projednal podle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona žádost v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními předpisy, a rozhodl takto:

Změna záměru před jeho dokončením s názvem:

„BYTOVÝ DŮM GBC“

Brno, Židenice č.p. 1302, Gajdošova 8, pozemek parc. č. 2390, 2391, 2392/1, 2392/2, 8390/136 v katastrálním území Židenice, obec Brno (dále jen „stavba“)
se podle ust. § 224 odst. 2 stavebního zákona
povoluje

stavebníkovi, kterým je

BZC invest s.r.o., IČO 03701328, Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Atelier WALTER s.r.o., IČO 29314585, Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12.

Popis změny záměru

a nové napojení na inženýrské sítě.

Seznam stavebních objektů, u kterých dochází ke změnám:

SO 03 BD hlavní objekt (na pozemku 2390, 2391, 2392/1, 2392/2, 8390/136)

SO 04 Přípojka plynu (na pozemku 8390/85, 2390) - navýšení kapacity

SO 06 Retenční nádrž (na pozemku 2391, 2390) - úprava

SO07a Přípojka jednotné kanalizace (na pozemku 8390/136)

SO 08 Přípojka NN (na pozemku 8390/136) - navýšení kapacity

SO11 Sadové a terénní úpravy (8390/136) - úprava

Nástavba

Nástavba obsahuje navýšení objektu do ulice Gajdošova. Objem je navýšen o jedno nadzemní podlaží na 6 nadzemních podlaží. Atika z původních 18,20 m je zvýšena na 19,90 m (limit dle NÚP je 22 m), Plocha nástavby 6,5 m x 16,5 m (parcela 2390).

Nástavba obsahuje navýšení do ulice Bubeníčková. V ulici Bubeníčková je objem navýšen o jedno podlaží na 6 nadzemních podlaží a jedno ustoupené. Z původních 21,15 m je atika snížena na 19,25 (limit dle NÚP je 22 m), plocha nástavby 6NP je 12,25m x 19,0m.

Objem ustoupeného podlaží je 10,35m x 19,0m x v.3,5 m. Výška atiky ustoupeného podlaží je 22,51 m (parcela 2390, 2391).

Ustoupené podlaží je umístěno na již povolenou i přistavovanou část objektu v ulici Bubeníčková.

Přístavba

na již povolený objem do ulice Bubeníčková balkony o rozměrech 2x1 m (parcela 8390/136) a do vnitrobloku rohový balkon 2x16,8m na nárožním objemu (parcela 2390, 2391), dále doplněné balkony 1,5x3m s navýšeným a ustupujícím patrem (parcela 2390, 2391).

Na rozšiřovanou část fasády do ulice Bubeníčková umístěn arkýř do 1m nad hranici a balkony o rozměrech 1x4 m (parcela 8390/136).

Původní budova je v nároží v nejvyšší části zachována 30,65 m a obsahuje původních 9 nadzemních podlaží s výstupem na střechu z bytu. Půdorysná plocha 12,25m x 16,5m (parcela 2390,2391).

Přístavba obsahuje prodloužení objektu ve stejném tvaru a objemu v ulici Bubeníčkově včetně 1PP a 1NP. Rozměr přístavby je 18,4m x 24,75m. Přístavba je dlouhá 24,75 m. Objem obsahuje 1 podzemní, 6 nadzemních podlaží a jedno ustoupené. Výška atiky je 19,25 (limit dle NÚP je 22 m). Plocha přístavby 1PP-1NP je 18,4m x 24,75m. Plocha 2.NP-6.NP je 12,25m x 24,75m. Objem ustoupeného podlaží je 10,35m x 24,75m x v.3,5 m. Výška atiky ustoupeného podlaží je 22,51 m (parcela 2392/1, 2392/2, 8390/136). Nově je vedle bezbariérového vstupu z ulice Gajdošova umístěn vedlejší vstup do komercí z ulice Bubeníčková včetně nového napojení na stávající chodník (parcela 8390/136). Další vstup do komerce a do rozšiřované části bytového domu je umístěn z ulice Bubeníčková. Vstup navazuje na stávající chodník a výškový rozdíl je řešen schodištěm (bezbariérový vstup je řešen vstupem z ulice Gajdošova) (parcela 8390/136).

Stavební úpravy

Původní využití a kapacity objektu:

36 jednotek z toho 18 bytů (15x 1+KK, 2x do 100 m², 1x nad 100 m²); 18 nebytových jednotek (15x 1 lůžko, 3x 2 lůžko)

Nová využití a kapacity objektu:

80 bytů (65x 1+KK, 13x 2+KK, 1x 3+KK, 1x 4+KK)

Komerce – 2 prodejny nepotravinářského zboží – plocha celkem 381,67 m²

Stavební úpravy zahrnují úpravu podzemních podlaží probíhající pod povolenou stavbou a přístavbou. Dále úpravu 1.NP. Nově je pouze jedno podlaží 1.PP s podzemním parkováním a tech. zázemím. Rozměr podlaží je 60,25m x 18,4m. Původní plocha 35,5m x 18,5m + přístavba 24,75m x 18,4m. (parcela již povolené stavby 2390, 2391 a přístavba 2392/1, 2392/2, 8390/136).

Kapacita, pozice a provedení povoleného vjezdu 20 aut se nemění, pouze nyní obsahuje 20 stání. Původně objekt obsahoval 18 stání. Podzemní garáže obsahují pouze jednu rampu a stání na jedné úrovni. Výjezdy a vjezdy přes rampu budou řízeny světelnou signalizací.

Původní pavlač je zrušena a nahrazena středovou chodbou, na fasádu jsou umístěny byty.

Objekt obsahuje 2 vstupy, které jsou propojeny chodbou.

V přízemí (povoleno (18,4x35,5m i rozšiřované části 1.NP 18,4x 24,75m) je umístěna komerce I. a II. (prodejna nepotravinářského zboží) a tech. zázemí objektu.

Nově bude provedena přípojka jednotné kanalizace SO07a.

Budou navýšeny kapacity plynovodní přípojky SO04.

Budou navýšeny kapacity (počet jističů/ navýšení výkonu) přípojky NN SO08.

Původní +0,000 = 206,970 m.n.m. byla vyznačena 1,45 m pod úroveň chodníku v ulici Gajdošova z důvodu rozdílných výšek podlaží. Nová je vyznačena v úrovni chodníku v ulici Gajdošova +0,000 = 208,42 m.n.m.

Bude provedeno vyjmutí ze zemědělského půdního fondu z pozemků 2392/1 a 2392/2.

Nově je řešeno napojení na stávající chodník pro přístup do komercí z nároží objektu a do vedlejšího vstupu v rámci SO 02.2 Komunikace a zpevněné plochy. Tento objekt je dělen na: SO02.2a-Komunikace místní (správa BKOM-parcela 8390/85) a SO02.2b-Komunikace účelové (správa stavebník, parcela 8390/136).

Celkové rozměry objektu v ZSPD:

Kapacita a využití:

80 bytů (65x 1+KK, 13x 2+KK, 1x 3+KK, 1x 4+KK)

Komerce – 2 prodejny nepotravinářského zboží – plocha celkem 381,67 m²

Zastavěná plocha: 60,25m x 18,4m

Rozměry stavby po změně:

- podzemní podlaží 1PP a 1NP 60,25m x 18,4 m
- nárožní dominantu 1PP-9.NP 12,25m x 16,5 m, výška atiky 30,65m
- objem v ulici Gajdošova 6,15m x 16,5m, 6. podlaží, výška atiky 19,9m
- objem v ulici Bubeníčкова 1PP-1NP 18,4m x 60,25m
- objem v ulici Bubeníčкова 2NP 12,25m x 43,75m (19m původní + 24,75m přístavba), výška atiky 19,25m
- objem ustoupeného podlaží v ulici Bubeníčкова 10,35m x 43,75m (19m původní +24,75m přístavba), výška podlaží je do 3,5m, výška atiky 22,51m
- balkony 1x2m na severozápadní straně na arkýři
- balkony 1x4m na severozápadní straně přístavby
- balkony na nárožní dominantě 2x16,5m rohový balkon
- balkony 1,5x3m do vnitrobloku na jihovýchodní straně

TEA - technicko-ekonomické atributy stavby po změně

a) obestavěný prostor: stávající stav: 26 141 m³

b) zastavěná plocha: 1107,51 m²

c) podlahová plocha: HPP dle účelu užívání - byty = 4578,67 m²; komerce = 381,67 m²

d) počet podzemních podlaží: 1

e) počet nadzemních podlaží: nároží 9, ulice Gajdošova 5, ulice Bubeníčкова 5 + 1 ustoupené

f) způsob využití: bytový dům

g) druh konstrukce: skelet v kombinaci se zděným systémem se zateplením

h) způsob vytápění: plyn

i) přípojka vodovodu

j) přípojka kanalizační sítě

k) přípojka plynu

l) výtah: 2x výtah

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací nazvanou "BYTOVÝ DŮM GBC" pro změnu stavby před dokončením zpracovanou 02/2025, kterou ověřil Ing. arch. Jaromír Walter autorizovaný architekt, ČKA 01 352, 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. Podmínky stavebního povolení č.j. MMB/0955278/2024; SP.ZN.: OSR/MMB/0520092/2024/Fra ze dne 13.11.2024 které nabylo právní moci dne 18.12.2024 ve znění změny záměru před jeho dokončením zůstávají v platnosti.
5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska, které vydala Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně pod č.j.: R/2025/197683 ze dne 11.11.2025:
 - Využití komerčních prostor I.01 (malá komerce) bude samostatně projednáno na KHS JmK před započítáním užívání.
 - Využití komerčních ploch II.01 a II.01a (velká komerce) - včetně vybudování zázemí bude předmětem samostatného řízení. Bude předložena projektová dokumentace místně příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro vydání závazného stanoviska.
 - Před uvedením stavby do trvalého užívání bude provedeno měření hluku, které bude dokladovat za maximálního provozního výkonu zdroje hluku v objektu (stacionární zdroj – výtah) 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 vnitřní prostory staveb, pro denní i noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.
6. 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:
 - Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39 pod č.j.:BKOM/29674/2025 ze dne 8.12.2025
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárcká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3 dne 14.10.2025 pod č.j.:BVK/20748/2025
 - CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň pod č.j.:211957/25 ze dne 5.8.2025
 - České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69 pod č.j.: UPTS/OS/405401/2025 ze dne 1.8.2025
 - EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2 pod č.j.:B26123–27163356 ze dne 12.9.2025
 - T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414 pod č.j.: E42380/25 ze dne 10.8.2025
 - Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 pod č.j.: TSB/09736/2025 ze dne 18.9.2025
 - Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515 pod č.j.: 250801-1413853855 ze dne 6.8.2025
 - GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 dne 30.10. 2025 pod č.j. 5003436690

7. Budou dodrženy podmínky koordinovaného stanoviska závazného stanoviska, které vydal Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje ze dne 24.11.2025 č. j. MMB/0479757/2025/Med, kterým se podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně ZPF") vydává podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za těchto podmínek:

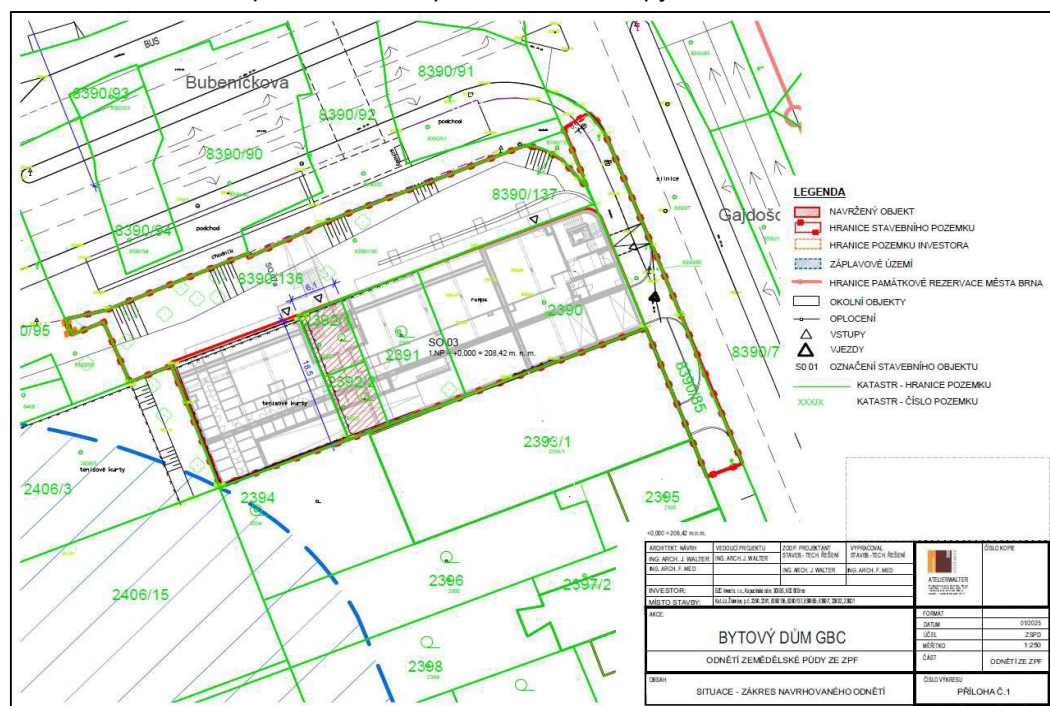
- *Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:*

1. Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
611115 Židenice	2392/1	55	55	zahrada
	2392/2	53	53	zahrada
Celkem		-	108	

- *Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:*

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.10.10	I.	108

Zákres odnímaného pozemku do kopie katastrální mapy



- *Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:*

K zajištění ochrany ZPF provede stavebník z celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skrytku kulturních vrstev půdy - ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,20 m, v celkovém množství 21 m³. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělené části pozemku parc.č. 8390/136 v k.ú.

Židenice, který je ve vlastnictví investora stavby, a po dokončení stavby bude ornice použita pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech tohoto pozemku. Stavebník je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt. Dešťové vody ze střechy objektu budou odvedeny vnitřními dešťovými svody do retenční nádrže umístěné uvnitř řešeného objektu (v 1PP) a dále povoleným odtokem do jednotné kanalizace v přílehlé komunikaci.

- *Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:*

Orientační výše odvodů činí 161,04 Kč/m², tj. za 108 m² celkem 17.392,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Stavebník je povinen Odboru VLHZ MMB:

- *podle § 11 odst. 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,*
- *podle § 11 odst. 4 písm. b) zákona o ochraně ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru,*
popřípadě zahájení další etapy záměru (např. zahájení skryvky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
- *podle § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru,*
jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

8. Budou dodrženy podmínky, které vydalo v závazném stanovisku Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru stanovisko pod č.j.:MO 792143/2025-1322 ze dne 4.9.2025:

- Řešeným územím prochází vedení vojenské správy kabelovodem firmy CETIN a.s. Ochranu tohoto vedení požadujeme řešit v rámci ochrany daného kabelovodu.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je BZC invest s.r.o., IČO 03701328, Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Atelier WALTER s.r.o., IČO 29314585, Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12.

Jiří Karmazin, Azurová č.p. 2148/16, Řečkovice, 621 00 Brno 21

5Státní pozemkový úřad, Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 26.9.2025 žádost o vydání povolení změny záměru před dokončením s názvem „BYTOVÝ DŮM GBC“ Brno, Židenice č.p. 1302, Gajdošova 8, pozemek parc. č. 2390, 2391, 2392/1, 2392/2, 8390/136 v katastrálním území Židenice, obec Brno Stavebníkem je BZC invest s.r.o., IČO 03701328, Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Atelier WALTER s.r.o., IČO 29314585, Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je změna záměru(stavby) před dokončením (ZSPD), která obsahuje nástavbu, přístavbu a stavební úpravy a nové napojení na inženýrské sítě. Stavební úřad opatřením ze dne 20.5.2026 č. j. MMB/0243654/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu. Ve vyrozumění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3

správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva nevyužili.

Pro stavbu byly vydány povolení:

Územní rozhodnutí č.j. BZID 13491/23/OVÚP/Fra ze dne 20. 09. 2023

Stavební povolení č.j. MMB/0955278/2024; SP.ZN.: OSR/MMB/0520092/2024/Fra ze dne 13.11.2024
které nabylo právní moci dne 18.12.2024

Dle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona stavební úřad projednal změnu záměru před dokončením dle projektové dokumentace s vyznačením navrhovaných změn a v souladu s vyjádřením a závaznými stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

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 a 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.: BZC invest s.r.o., IČO 03701328, Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Atelier WALTER s.r.o., IČO 29314585, Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12; Jiří Karmazin, Azurová č.p. 2148/16, Řečkovice, 621 00 Brno 21; Státní pozemkový úřad, Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov; 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-Židenice; písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 2393/1, 2394, 2395, 2396, 2397/1, 2398, 2399, 2400, 2401/4, 2406/3, 2406/15, 2406/23, 2406/25, 2406/28, 2407/5, 2409, 5528/1, 5528/7, 5528/9, 8390/7, 8390/85, 8390/90, 8390/91, 8390/92, 8390/95, 8390/96, 8390/97, 8390/98, 8390/137, 8407/1, 8407/3, 8407/4, 8408 v katastrálním území Židenice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Židenice č.p. 4454, č.p. 1979, č.p. 2594, č.p. 1544, č.p. 1300, č.p. 2173 a č.p. 4489

Vlastníci tech infrastruktury

Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

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

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

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

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

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

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

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.

Posouzení souladu s územně plánovací dokumentací

V současné době je platný Územní plán města Brna uveden do souladu s prvním **Územním rozvojovým plánem** (dále jen „ÚRP“), který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024. Z tohoto důvodu stavební úřad neuvádí bližší informace vyplývající z ÚRP, neboť principy plynoucí z tohoto dokumentu jsou zohledněny v Územním plánu města Brna. Stavební úřad navíc v současné době neposuzuje soulad záměru s ÚRP, neboť ÚRP není pro rozhodování závazný.

V současnosti je Územní plán města Brna 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 a 3b** (dále jen „ZÚR JmK“). Ze ZÚR JmK nevyplývají k předmětnému záměru žádná omezení, proto stavební úřad neuvádí bližší informace vyplývající ze ZÚR JmK, neboť principy plynoucí z tohoto dokumentu jsou zohledněny v Územním plánu města Brna. Aktualizace č. 4 ZÚR JmK, 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. Z tohoto důvodu stavební úřad posoudil, že nemůže být posuzovaný záměr, v nesouladu se ZÚR.

Podle platného Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025 (dále jen „ÚPmB“) jsou dotčené pozemky součástí zastavěného území obce, dále jsou součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem SU – Smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby v hladině 4, tj. 9-22 m. Pozemky jsou navíc součástí zóny se shodným charakterem Z2.15 Židenice a zároveň součástí rozvojové lokality Zi-3 Gajdošova.

ÚPmB vymezuje stabilizované plochy a plochy změn, kterými jsou plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině. Vymezované plochy jsou zpravidla větší než 0,5 ha (5 000 m²).

PLOCHA PŘESTAVBY

Plochy přestavby jsou plochy vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části ÚPmB 1.0 Výkres základního členění území, 2.1 Hlavní výkres a jejich výčet je uveden v Příloze č. 3 Plochy změn.

ROZVOJOVÉ LOKALITY

ÚPmB vymezuje rozvojové lokality nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití. Rozvojové lokality jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres a popsány v Příloze č. 1 Karty lokalit.

Karty lokalit obsahují stanovení podmínek, popř. informací o zpracování územních studií pro dané lokality dle textové části ÚPmB kapitoly 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Území rozvojových lokalit může zahrnovat i dílčí prvky stabilizovaných ploch, pro které upřesňující podmínky z karty lokality neplatí.

Z hlediska funkčního využití území jsou plochy s rozdílným způsobem využití SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ – SU určeny pro:

Hlavní je využití pro: o bydlení; o občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; o služby a nerušící výrobu; o sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné Opatření obecné povahy 59 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).

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 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² 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:
 - o 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
 - o 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:
 - o navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - o 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.
-

Z hlediska prostorového uspořádání se pozemky parc. č. 2390, 2391, 2392/1, 2392/2, 8390/13, k. ú. Židenice, nachází v ploše urbánní struktury K = Kompaktní s výškovou úrovní zástavby v hladině 4, tj. 9-22 m. Struktura zástavby K = Kompaktní 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.

- 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 čarou (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

Opatření obecné povahy 69 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 úroveň zástavby je stanovena v hladině 4, tj. 9-22 m.

Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. 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° nebo 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 nebo 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).

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.). Maximální výšku budov mohou převyšovat sportovní či zábavní prvky pro veřejnost (např. lezecká věž, lanové centrum), pokud jsou v dané lokalitě z hledisek ostatních právem chráněných zájmů přípustné.

Při vyhodnocování výšky záměrů je nutné v rozmezí konkrétní výškové hladiny zohlednit podpůrný princip návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality, genius loci apod.) z toho hlediska, aby nedošlo ke zřetelnému znehodnocení městské krajiny, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

MAXIMÁLNÍ VÝŠKU BUDOVY MOHOU V ODŮVODNĚNÝCH PŘÍPADECH PŘESÁHNOUT: VEŘEJNÉ BUDOVY

Veřejné budovy (budovy občanského vybavení), pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou v odůvodněných případech přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

LOKÁLNÍ DOMINANTA

Budova, případně její část, která v urbanisticky exponované poloze lokálně zvýrazňuje urbanistickou strukturu města. Je umožněna v těchto případech:

- v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostranství obvyklá (urbanisticky exponovaná poloha vůči významnému veřejnému prostranství jako je zejména náměstí, park, nároží u urbanisticky významných křížení ulic), není-li to v rozporu s charakterem území, resp. v nově zakládaných územích u nově vznikajících významných veřejných prostranstvích;
- v rámci areálové zástavby v plochách občanské vybavení – sportu (OS), plochách výroby všeobecné (VU) a plochách výroby lehké (VL) (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy);

a to za současného splnění následujících podmínek:

- nachází se ve výškových hladinách 4 nebo 5;
- stanovenou výškovou hladinu přesáhne maximálně o 3 podlaží, nejvýše však o 12 m, přičemž nad tuto mez není přípustné další navýšení sklonitou střechou, ustupujícím podlažím ani jiným obdobným řešením střechy či strojním zařízením ovlivňujícím hmotové působení budovy;

Předmětné pozemky jsou dále součástí zóny se shodným charakterem **Z2.15 Židenice**, která stanovuje doplňující podmínky využití území:

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby,
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici,
- posilovat identitu veřejných prostranstvích, 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 přináší; 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 jednotný uliční profil a zeleň (stromořadí s výsadbovými pásy) v ulici Vančurova,
- chránit a rozvíjet nepevněný středový pás se stromořadím na ulici Vojanova,
- chránit a rozvíjet nábreží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky.

Předmětné pozemky jsou součástí rozvojové lokality **Zi-3 Gajdošova**, která stanovuje doplňující podmínky:

Charakteristika lokality: Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby.

Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot: Vyšší zástavbu umisťovat podél ulice Gajdošova, podél ulice Jamborova může být zástavba nižšího charakteru.

Kanalizace. Podmínkou výstavby je vybudování kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna neprokáže jinak.

PPO: Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepříjatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP.

Posouzení souladu záměru s Územním plánem města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna se stavební záměr nachází v ploše **SU.K4 – smíšené obytné všeobecné**, s kompaktní zástavbou o stanovené výškové hladině **9 až 22 m**. Navrhovaný bytový dům svým funkčním využitím odpovídá regulativům této plochy, neboť obsahuje bydlení jako hlavní funkci a komerční prostory v 1. NP, které představují přípustné doplňkové využití v rámci ploch smíšených obytných všeobecných. Stavba tak naplňuje požadavek polyfunkčního využití území.

Záměr zahrnuje nástavbu, přístavbu a stavební úpravy stávajícího povoleného objektu. Navržená **nástavba do ulice Gajdošova** spočívá v navýšení objektu o jedno nadzemní podlaží na celkových 6 nadzemních podlažích. Atika je zvýšena z původních 18,20 m na 19,90 m, přičemž nepřekračuje maximální výšku 22 m stanovenou pro plochu SU.K4. Plocha nástavby činí 6,5 × 16,5 m na pozemku parc. č. 2390.

Nástavba do ulice Bubeníčкова rovněž navyšuje objekt o jedno podlaží na 6 nadzemních podlažích, doplněných jedním ustoupeným podlažím. Výška atiky hlavní hmoty byla oproti původnímu řešení snížena z 21,15 m na 19,25 m, a je tedy v souladu s maximální výškovou regulací 22 m. Ustoupené podlaží o rozměrech 10,35 × 19,0 m a výšce 3,5 m dosahuje výšky atiky 22,51 m a je umístěno na již povolené i nově přistavované části objektu na pozemcích parc. č. 2390 a 2391. Ustoupené podlaží splňuje podmínky Územního plánu pro umístění jednoho ustupujícího podlaží nad stanovenou maximální výškou objektu.

Součástí záměru je také **přístavba bytového domu**, která navazuje na již povolenou stavbu v ulici Bubeníčкова. Přístavba prodlužuje objekt ve stejném tvarosloví a hmotovém řešení, přičemž obsahuje jedno podzemní podlaží, šest nadzemních podlažích a jedno ustoupené podlaží. Rozměry přístavby jsou 18,4 × 24,75 m. Výška atiky hlavní hmoty činí 19,25 m a nepřekračuje limit 22 m stanovený územním plánem. Ustoupené podlaží o rozměrech 10,35 × 24,75 m dosahuje výšky atiky 22,51 m, což odpovídá podmínkám regulativu pro ustupující podlaží. Přístavba je umístěna na pozemcích parc. č. 2392/1, 2392/2 a 8390/136.

Na objektu jsou dále navrženy stavební úpravy v podobě balkonů a arkýřů. Do ulice Bubeníčкова jsou doplněny balkony o rozměrech 2 × 1 m, na rozšiřované části fasády balkonové konstrukce o rozměrech 1 × 4 m a arkýř přesahující do veřejného prostoru maximálně o 1 m. Ve vnitrobloku je navržen rohový balkon o rozměrech 2 × 16,8 m a další balkony o rozměrech 1,5 × 3,0 m navazující na navýšené a ustoupené podlaží. Tyto prvky nemění základní urbanistickou koncepci zástavby a odpovídají charakteru městského obytného domu.

Původní nárožní část objektu představuje lokální dominantu s výškou atiky 30,65 m a devíti nadzemními podlažím. Nároží se nachází v urbanisticky exponované poloze při křížení ulic Gajdošova a Bubeníčкова a současně je orientováno do veřejného prostoru náměstí. Tato část stavby splňuje podmínky Územního plánu pro lokální dominantu, neboť její výška nepřekračuje maximální přípustnou hranici 34 m vyplývající z možnosti převýšení základní výškové hladiny o 12 m.

V rámci stavebních úprav dochází ke změně vnitřního uspořádání objektu a navýšení jeho kapacity. Původně stavba obsahovala 36 jednotek, z toho 18 bytů a 18 nebytových ubytovacích jednotek. Nově bude objekt obsahovat celkem 80 bytových jednotek (65 bytů 1+KK, 13 bytů 2+KK, 1 byt 3+KK a 1 byt 4+KK) a dvě komerční jednotky pro prodej nepotravinářského zboží o celkové ploše 381,67 m². Navržené komerční využití svým rozsahem výrazně nepřekračuje limity stanovené pro plochy smíšené obytné všeobecné a je v souladu s jejich přípustným využitím.

Stavební úpravy zahrnují rovněž úpravu podzemního podlaží a přízemí objektu. Nově je navrženo jedno společné podzemní podlaží s parkováním a technickým zázemím o celkovém rozměru přibližně 60,25 × 18,4 m. Kapacita parkování činí 20 stání a oproti původnímu řešení nedochází ke změně dopravního napojení ani polohy vjezdu a výjezdu. Dopravní obsluha bude zajištěna stávající rampou, přičemž provoz bude řízen světelnou signalizací. Přízemí objektu je určeno pro komerční využití a technické zázemí domu.

Nově jsou řešeny také vstupy do objektu. Vedle stávajícího bezbariérového vstupu z ulice Gajdošova je navržen další vstup do komerčních prostor z ulice Bubeníčкова včetně napojení na stávající chodník.

Další vstup do komerce a rozšířeně části bytového domu je rovněž orientován do ulice Bubeníčкова. Výškový rozdíl je zde řešen schodištěm, přičemž bezbariérový přístup je zajištěn hlavním vstupem z ulice Gajdošova.

Požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně není v daném případě uplatněn, jelikož se jedná o nárožní pozemek v souvislé blokové zástavbě. Dodržení předepsaného podílu zeleně by vedlo k urbanisticky nelogickému řešení a k narušení charakteristického prostorového uspořádání městského bloku. Navržený objekt proto plynule doplňuje stávající blokovou strukturu ulic Gajdošova a Bubeníčкова. Současně je na ustupující části objektu navržena extenzivní zelená střecha, která přispívá ke zlepšení mikroklimatických podmínek a ekologické kvality záměru.

Součástí záměru jsou dále související změny technické infrastruktury, zejména nová přípojka jednotné kanalizace SO07a, navýšení kapacity plynovodní přípojky SO04 a navýšení kapacity přípojky NN SO08, ke kterým vydali správci příslušné infrastruktury svá vyjádření. Dále bude provedeno odnětí pozemků parc. č. 2392/1 a 2392/2 ze zemědělského půdního fondu a upraveno napojení na stávající chodníkovou síť v rámci objektu SO 02.2 Komunikace a zpevněné plochy.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že navrhovaná nástavba, přístavba i stavební úpravy bytového domu jsou z hlediska funkčního využití, prostorového uspořádání i výškové regulace **v souladu s platným Územním plánem města Brna**, konkrétně s regulativy plochy **SU.K4 – smíšené obytné všeobecné**.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace nazvaná "BYTOVÝ DŮM GBC" pro změnu stavby před dokončením zpracovanou 02/2025, kterou ověřil Ing. arch. Jaromír Walter autorizovaný architekt, ČKA 01 352. 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:

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje vydal koordinované stanovisko ze dne 24.11.2025 č. j. MMB/0479757/2025/Med

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal závazné stanovisko pod ev. č.: HSBM- 6715-3/2025 dne 16.10.2025

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně vydala závazné stanovisko pod č.j.: R/2025/197683 ze dne 11.11.2025

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru vydalo souhlasné závazné stanovisko pod č.j.:MO 792143/2025-1322 ze dne 4.9.2025

Úřad městské části města Brna Brno-Židenice, Úsek tajemníka, referát organizační vydal souhlasné závazné stanovisko pod č.j.:BZID 19881/25 ze dne 22.9.2025

Územní inspektorát pro Jihomoravský a Zlínský kraj Státní energetické inspekce vydal souhlasné závazné stanovisko pod č.j.:SEI-1534/2025ze dne 23.10.2025

Dále byly k žádosti doloženy stanoviska, které vydali:

Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39 pod č.j.:BKOM/29674/2025 ze dne 8.12.2025

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3 dne 14.10.2025 pod č.j.:BVK/20748/2025

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň pod č.j.:211957/25 ze dne 5.8.2025

České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69 pod č.j.: UPTS/OS/405401/2025 ze dne 1.8.2025

EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2 pod č.j.:B26123–27163356 ze dne 12.9.2025

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414 pod č.j.: E42380/25 ze dne 10.8.2025

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 pod č.j.: TSB/09736/2025 ze dne 18.9.2025

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515 pod č.j.: 250801-1413853855 ze dne 6.8.2025

GasNet Služby, s.r.o., Plynářská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 dne 30.10. 2025 pod č.j. 5003436690

Teplárny Brno, a.s. Okružní 828/25 638 00 Brno-Lesná pod č.j.13791/2025/TB ze dne 1.8.2025

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno pod č.j.: SPU 140513/2025/123/Duz ze dne 8.4.2025.

Jiří Karmazín, Azurová 2148/16, Řečkovice 62100 Brno ze dne 11.11.2025(souhlas s úpravou stavby ze sousedního pozemku)

Objekt bude napojen dříve povolenými a rozšířenými přípojkami vody, kanalizace, NN, horkovodu a slaboproudu. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové dokumentace. Z hlediska napojení sítí je stavba v souladu s požadavky na technickou infrastrukturu. Z hlediska dopravní infrastruktury bude objekt napojen na stávající ulici Gajdošova stávajícím sjezdem. Výpočet potřebných parkovacích míst byl proveden dle ČSN 736110 v části B.4 souhrnné technické zprávy B. Potřebná parkovací stání v počtu 18 stání jsou splněna navrženým řešením.

Povolání 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. Povolání pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Z žádosti je patrný rozsah projednávaných změn, připojena dokumentace pro povolení záměru s vyznačením zamýšlených změn a připojena vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem. Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně příložených 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.

Otisk úředního razítka

PhDr. Igor Frait
vedoucí Referátu IV - 1
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.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

účastníci (dodejky)

Stavebník, hlavní projektant

1. Atelier WALTER s.r.o., IDDS: y2vczz6

sídlo: Vodova č.p. 2260/98, Královo Pole, 612 00 Brno 12

zastoupení pro: BZC invest s.r.o., Kapucínské náměstí č.p. 303/5, Brno-město, 602 00 Brno 2

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

2. Magistrát města Brna, Úřední deska, Orlí 30, 602 00 Brno

vyvěšeno pro: *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:*

parc. č. 2393/1, 2394, 2395, 2396, 2397/1, 2398, 2399, 2400, 2401/4, 2406/3, 2406/15, 2406/23, 2406/25, 2406/28, 2407/5, 2409, 5528/1, 5528/7, 5528/9, 8390/7, 8390/85, 8390/90, 8390/91, 8390/92, 8390/95, 8390/96, 8390/97, 8390/98, 8390/137, 8407/1, 8407/3, 8407/4, 8408 v katastrálním území Židenice

vyvěšeno pro: *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:*

Brno, Židenice č.p. 4454, č.p. 1979, č.p. 2594, č.p. 1544, č.p. 1300, č.p. 2173 a č.p. 4489

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

3. Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc - starosta, IDDS: rnpbwhi

sídlo: Gajdošova č.p. 4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

4. Jiří Karmazin, IDDS: uqw29sp

trvalý pobyt: Azurová č.p. 2148/16, Řečkovice, 621 00 Brno 21

5. Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

DOTČENÉ ORGÁNY

6. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

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

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

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

8. Magistrát města Brna, Odbor územního plánování, Odd. koordinace stanovisek a vyjádření MMB, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

9. Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

10. Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4

sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

11. ÚMČ Brno-Židenice, Úsek tajemníka, referát organizační, IDDS: mnpbwhi

sídlo: Gajdošova 7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

SPIS