

SP. ZN.: OSR/MMB/0374312/2026/
Č. J.: MMB/0448901/2026

VYŘIZUJE:
TEL./E-MAIL: /

Brno 24.8.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZÁMĚRU

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. § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), ust. § 40 odst. 4 a 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „silniční 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 stavebního zákona žádost ze dne 29.6.2026 stavebníka, kterým je FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, kterého zastupuje štukheil šobich architekti s.r.o., IČO 08808708, Nerudova 6, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

I. vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona ust. § 55a vodního zákona § 16 zákona o pozemních komunikacích

stavebníkovi, kterým je:

FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno,

pro záměr s názvem:

„Bytový dům Terezy Novákové Brno“,

který bude umístěn na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno,

povolení.

Předmětem povolení záměru je:

Bytový dům, který bude umístěn na pozemku par. čís. 233/1 v k. ú. Řečkovice mezi ulicemi Terezy Novákové a Renčova v Brně. Bytový dům je tvořen třemi bloky označenými A, B, C. Bloky jsou obdélníkového půdorysu a jsou propojeny podzemními podlažími. V prostoru mezi bloky jsou navrženy společné zelené plochy s hlavními vstupy a zahrádkami bytů a návštěvnické parkování. Bloky A a B mají dvě podzemní podlaží, pět nadzemních podlaží a šesté podlaží ustupující, blok C má jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží a páté podlaží ustupující. Střechy jsou navrženy ploché.

Bloky A, B, C budou umístěny na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice obec Brno. Všechny mají půdorysný tvar obdélníku o velikosti stran 30,80 x 17,10 m.

Blok A bude umístěn v min. vzdálenosti 3,177 m od hranice s pozemkem par. čís. 225/26, k.ú. Řečkovice, obec Brno, ve vzdálenosti 3,164 m od hranice s pozemkem par. čís. 225/4, k.ú. Řečkovice, obec Brno, ve vzdálenosti 27,243 m od stávajícího sousedního domu na pozemku par. čís. 225/29, k.ú. Řečkovice, obec Brno a ve vzdálenosti 17,817 m od stávajícího objektu školky na pozemku par. čís. 48/7, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Úroveň podlahy 1.NP bude $\pm 0,000 = 298,700$ m n.m. Výška bloku A bude 18,650 m od $\pm 0,000$.

Blok B bude umístěn ve vzdálenosti 18,000 m od bloku A, ve vzdálenosti 5,642 m od stávajícího sousedního objektu na pozemku par. čís. 231/6, k.ú. Řečkovice, obec Brno, ve vzdálenosti min. 4,091 m od hranice s pozemkem par. čís. 48/39, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Úroveň podlahy 1.NP bude $\pm 0,000 = 296,950$ m n.m. Výška bloku B bude 16,900 m od $\pm 0,000$.

Blok C bude umístěn ve vzdálenosti 18,000 m od bloku B, ve vzdálenosti 3,187 m od hranice s pozemkem 231/5, k.ú. Řečkovice, obec Brno, ve vzdálenosti 7,154 m od hranice s pozemkem par. čís. 63, k.ú. Řečkovice, obec Brno, ve vzdálenosti 6,508 m od hranice s pozemkem par. čís. 52, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Úroveň podlahy 1.NP bude $\pm 0,000 =$ m n.m. Výška bloku C bude 14,400 m od $\pm 0,000$.

Charakteristickým architektonickým výrazem bytového domu jsou zalamované balkony po celém obvodu všech tří bloků s částečně průhledným zábradlím z děrovaných bíle lakovaných plechů, které dodávají objektům lehkost a zároveň zajišťují soukromí. Hmoty domů jsou jednoduché, kompaktní, obdélníkového půdorysu s horizontálním členěním pomocí obvodových balkonů, které zajišťují vizuální soudržnost a dostatek venkovního prostoru pro všechny byty. Okna všech obytných místností umožňují vstup do venkovního prostoru balkonů nebo zahrádek. Dispozice bytů jsou orientovány na všechny strany. Každý ze tří bloků má hlavní vstup z poloveřejného dvora. Na vstupní prostor navazuje schodišťový prostor s výtahem a chodbou, která zajišťuje přístup k bytům. Podnož bloků má fasádu z pohledového betonu, vyšší patra mají bílou fasádu a poslední ustoupené podlaží z plechového obkladu. Pobytové dvory jsou na střeše podzemních garáží, díky možnosti dostatečné mocnosti zeminy (0,8 – 2 m) je navržena výsadba plnohodnotných stromů a další intenzivní zelení.

V bytovém domě je navrženo celkem 117 bytů a 4 ubytovací jednotky. V domě jsou navrženy tyto typy bytů 1+kk střední, 1+kk velký, 2+kk malý, 2+kk střední, 3+kk, 4+kk, ubytovací jednotka 2+kk střední.

Založení stavby a nosné konstrukce

Bytový dům bude založen na pilotách a základové desce tl. 300 mm, tzv. bílé vaně. Stavební jáma bude zajištěna milánskými stěnami pouze na stavebním pozemku. Žádné konstrukce nebudou zasahovat na sousední pozemky. Obě podzemní podlaží budou ze železobetonových monolitických konstrukcí – kombinace stěn a sloupů tl. 300 mm. Stropní desky nad 2.PP a 1.PP budou také železobetonové monolitické tl. 300 – 400 mm. Dilatace objektů je navržena na západní hraně bloku B.

1.NP všech bloků budou tvořeny stěnovým systémem z železobetonu, tl. stěn 300 mm. Vyšší podlaží pak budou tvořena zděným stěnovým systémem. Tloušťka nosného zdiva bude 300 mm. Stropní desky budou železobetonové monolitické tl. 200 – 250 mm.

Balkonové desky tl. 220 mm budou vyneseny na izo-nosnících pro přerušení tepelných mostů.

Hydroizolace

Hydroizolace spodní stavby bude zajištěna samotnými betonovými konstrukcemi, které budou případně doplněny o HDPE membránu. Hydroizolace střech pak bude zajištěna TPO nebo PVC foliemi, hydroizolace pod intenzivní zelení bude zajištěna pomocí asfaltových pásů.

Tepelné izolace

Tepelná izolace fasád bude z minerální vaty, stejně tak izolace uvnitř objektu (mezi vytápěnými a nevytápěnými prostory). Tepelná izolace střech bude pomocí EPS s dostatečnou únosností, případně XPS ve vodou namáhaných částech.

Nenosné svislé konstrukce

Nenosné příčky uvnitř bytů budou sádkartonové s dvojitým záklopem tl. 125 mm. Nenossné příčky v podzemních podlažích technického zázemí budou z keramického nebo betonového zdiva. Nenossné mezibytové příčky budou z keramického akustického zdiva zajišťující normové hodnoty vzduchové neprůzvučnosti.

Výplně otvorů

Okna budou mít plastové rámy a zasklení z izolačního trojskla. Vstupní dveře do objektů budou mít hliníkové rámy.

Bytový dům bude napojen novými přípojkami – vodovod, kanalizace, přípojka NN, přípojka slaboproud (CETIN) na stávající inženýrské sítě v dané lokalitě.

Přípojka vodovodu - HDPE 63x5,8 PE100-RC, SDR11 – DN 50, délky 5,6 m bude umístěna na pozemku par. čís. 49, 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno před blokem C. Přípojka bude ukončena ve vodoměrné šachtě umístěné na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno před blokem C. Šachta je navržena plastová o vnitřních rozměrech 1,5x0,9x1,5 m a bude staticky zajištěna obetonováním (nosnost min. B125). Dále navazuje vnitřní rozvod pitné vody.

Přípojka jednotné kanalizace - DN 200 z kameninových trub, délky 10,0 m bude umístěna na pozemku par. čís. 49, 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno před blokem C. Přípojka kanalizace bude ukončena novou revizní šachtou DN1000 (ŠJ1) na pozemku investora. Dále pokračuje vnitřní jednotná kanalizace. Minimální sklon přípojky kanalizace je 2 %. Potrubí bude uloženo do pažené rýhy na betonové pražce s obetonováním.

Přípojka NN – bude vedena ze stávající trafostanice společnosti EG.D, s.r.o., její předběžná délka bude 82 m. Přípojka bude umístěna na pozemcích par. čís. 48/13, 48/34, 48/35, 48/36, 48/40, 225/35, 225/193, 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Trasa bude převážně vedena podél hranice s pozemkem par. čís. 48/33, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Kabelové vedení bude uloženo v zemi do ochranné chráničky ve výkopu dle normy ČSN 33 2000-5-52 ed.2. Souběhy a křížení kabelů s ostatními inženýrskými sítěmi budou řešeny dle ČSN 73 6005.

Přípojka SLP bude vedena ze stávající sítě společnosti CETIN a bude umístěna na pozemcích par. čís. 48/36, 48/40, 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Její délka bude cca 6,0 m. Kabely budou uloženy v chráničce DN 40. Přípojka bude ukončena v datovém rozvaděči v bloku A.

Vytápění domu je navrženo pomocí tepelných čerpadel vzduch-voda. Pro každý blok je navržena kaskáda čtyř tepelných čerpadel – vzduch/voda Stiebel Eltron HPA-O 13 C Premium o tepelném výkonu 12,86 kW (při A-7/W35°C, dle EN 14511), celkový tepelný výkon pro každý blok činí 51,44 kW (celkově na celý objekt 154,32 kW). Jednotky tepelných čerpadel budou umístěné vždy na střeše posledního podlaží daného bloku.

Tepelná čerpadla budou sloužit pro vytápění/chlazení a ohřev TV. V suterénu každého bloku bude strojovna, která bude vybavena akumulacním zásobníkem STH 720 Plus o objemu 720 l, který bude napojen na sdružený rozdělovač s čerpadlovými skupinami (přesný počet a typ čerpadlových skupin bude definován v dalším stupni PD). Ohřev TV bude probíhat ve třech zásobníkových ohřivačích SBB 1000 WP SOL s trubkovým výměníkem tepla o objemu 835 l (celkem 2 505 l). Jako bivalentní zdroj budou použity el. topné patrony, které budou instalovány do jednotlivých zásobníků (AKU – 4x 6 kW = celkem 24 kW, každý zásobník TV – 1x 18 kW = celkem 54 kW). Soustava bude dále vybavena expanzním automatem s expanzní nádobou, odplynovacím zařízením a automatickým doplňovacím zařízením a

úpravou vody s náplní dle požadavku výrobce zdroje tepla (změkčení/demineralizace) a externím tlakovým čidlem.

Regulace zdroje tepla/chladu i jednotlivých topných/chladících větví bude zajištěna pomocí hlavního řídicího modulu zdroje tepla/chladu každého bloku. Regulace je navržena v čistě ekvitermním provozu.

Dopravně bude dům napojen novým sjezdem na stávající účelovou komunikaci ul. Škrétova. Napojení pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice na stávající komunikaci je navrženo v místě jejího ukončení a bude spočívat v odstranění stávající silniční obruby a nahrazení nájezdovou obrubou s výškou nášlapu +2 cm v délce 6,0 m. Stávající asfaltový kryt vozovky účelové komunikace bude v rámci připojení opraven. Nový sjezd bude sloužit k příjezdu do podzemních garáží s vázanými stáními pro osobní automobily, k příjezdu k polokrytým venkovním návštěvnickým stáním a pro příjezd složek IZS.

Dopravním napojením budou dotčeny pozemky par. čís. 48/10, 48/35, 48/39, 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno.

Zpevněné plochy jsou navrženy s dlážděným krytem (žulové kostky štípané 80/80 mm) šedé barvy. Zpevněné plochy jsou chodníky a poježděné plochy, které budou umístěny mezi jednotlivými bloky A,B,C a před blokem B na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Vjezd do podzemních garáží je v bloku B.

Výpočtem bylo stanoveno minimálně 61 vázaných stání a 5 návštěvnických stání (z toho 1 pro ZTP) pro osobní automobily. Navrženo je 88 vázaných stání a 6 návštěvnických stání (z toho 1 pro ZTP) pro osobní automobily. Vázaná stání jsou umístěna v 1.PP a 2.PP v podzemních garážích, návštěvnická stání na terénu – částečně krytá blokem B. Bude dodržena minimální průjezdná výška 2,2 m stanovaná BSP.

Výpočtem bylo stanoveno minimálně 124 vázaných stání a 14 návštěvnických stání pro jízdní kola. Navrženo je 124 vázaných stání a 14 návštěvnických stání pro jízdní kola, což vyhovuje uvedeným požadavkům. Vázaná stání pro jízdní kola jsou navržena ve sklepních kójkách v 1.PP a 2.PP. Prostory se sklepními kójkami jsou přístupné z CHÚC pomocí výtahu vnitřní délky 2,1 m (dostatečná délka pro převoz jízdního kola). Stejně tak parametry přístupových chodeb ke sklepním kójkám jsou dostatečné pro jejich dobrou přístupnost. Sklepní kóje budou vybaveny systémem pro zavěšení minimálně 1 jízdního kola na stěnu tak, aby byly splněny požadavky § 27 „Brněnských stavebních předpisů“.

Návštěvnická stání pro jízdní kola jsou navržena ve venkovních prostorech mezi bloky A, B a C.

Součástí stavby jsou akumulční nádrž a dvě retenční nádrže. Retenční nádrž je navržena ze 2 ks betonových prefabrikovaných nádrží o vnitřních rozměrech 2,10x7,60x3,00 m. Nádrže budou umístěny v zemi před blokem B na pozemku par. čís. 23/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Celkový objem retenčních nádrží činí 95,76 m³, užitečný objem je 83,00 m³ (2x41,50m³). Nádrže budou mezi sebou propojeny potrubím.

Akumulční nádrž bude osazena před retenčními nádržemi. Nádrž je navržena betonová prefabrikovaná o vnitřních rozměrech 2,10x6,60x3,00 m. celkový objem akumulční nádrže je 41,58m³, užitečný objem je 36m³.

Dále je součástí stavby kácení stávající zeleně a náhradní výsadba.

Členění stavby na stavební a inženýrské objekty

Stavební objekty

- SO–01 Bytový dům

Inženýrské objekty:

- IO–01 Pripojka vodovodu
- IO–02 Pripojka jednotné kanalizace
- IO–03 Hospodaření s dešťovými vodami

- IO–04 Přípojka NN
- IO–05 Přípojka SLP

Navrhované parametry stavby

• Plocha stavebních pozemků	3 762 m ²
• Zastavěná plocha	2 690 m ²
• Obestavěný prostor nadzem. podlaží	25 000 m ³
• Obestavěný prostor podzem. podlaží	21 510 m ³
• Podlahová plocha nadzem. podlaží	8 255 m ²
• Podlahová plocha podzem. podlaží	5 380 m ²
• Počet bytů	117
• Podlahová plocha bytů	5 629 m ²
• Počet ubytovacích jednotek	4
• Podlahová plocha ubytovacích jednotek	190 m ²
• HPP pro výpočet parkování – byty	7 952 m ²
• HPP pro výpočet parkování – ubyt. j.	272 m ²
• Plochy zeleně celkem	1 259 m ² (33,5% z plochy pozemku)
• Plochy zeleně na konstrukci	689 m ²
• Plochy zeleně na terénu	570 m ² (15,2% z plochy pozemku)
• Předpokládaný počet osob v objektu	250 Počet osob v objektu je stanoven podle počtu lůžek: v bytě 1+kk (střední) se uvažuje 1 osoba, v bytě 1+kk (velký) 2 osoby, v bytě 2+kk (malý) 2 osoby, v bytě 2+kk (střední) 2 osoby, v bytě 3+kk 3 osoby, v bytě 4+kk 4 osoby a v ubytovací jednotce 2+kk (střední) 2 osoby.

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

Pozemky par. čís. 48/10, 48/34, 48/35, 48/36, 233/1, 225/193, k.ú. Řečkovice, obec Brno jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „ostatní plocha, ostatní komunikace“, pozemek par. čís. 49, k.ú. Řečkovice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „zastavěná plocha, zbořeniště“, pozemek par. čís. 48/13, k.ú. Řečkovice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „zahrada“, pozemek par. čís. 48/40, k.ú. Řečkovice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „ostatní plocha, jiná plocha“ a pozemky par. čís. 225/35, 225/84, k.ú. Řečkovice, obec Brno jsou v katastru nemovitostí vedeny 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 věčná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj.:

- pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje – pozemky par. čís. 48/10, 48/13, 48/34, 48/35, 48/36, 48/40, 49, 233/1, 225/35, 225/84, 225/193, k.ú. Řečkovice, obec Brno
- sousední pozemky – pozemky par. čís. 27, 28, 48/3, 48/7, 48/9, 48/11, 48/28, 48/31, 48/32, 48/33, 48/37, 48/38, 48/39, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 224/1, 225/4, 225/20, 225/25, 225/26, 225/27, 225/28, 225/29, 225/136, 231/1, 231/5, 231/6, k.ú. Řečkovice, obec Brno

- sousední stavby s č.p. - 484, 576, 672, 775, 1614, 1615, 1722, 2009, 2074, 2227, k.ú. Řečkovice, obec Brno.

II. Stavební úřad podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

stavebníkovi, kterým je:

FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno,

povoluje

připojení pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno na účelovou komunikaci NN144 na ul. Škrétova pozemek par. čís. 48/10, 48/34, 48/35, 48/36, k.ú. Řečkovice, obec Brno.

III. Stavební úřad uděluje souhlas podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), ve spojení s ust. § 18 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“),

stavebníkovi, kterým je:

FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno,

ke kácení

v rozsahu dle jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026:

34 ks stromů a 2048 m² zapojeného prostu dřevin, rostoucích na pozemku parc. č. 233/1 v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví společnosti FRAMA BDTN s.r.o., IČO: 24052884, Žižkova 995/17, 60200 Brno, blíže specifikovaných v následující tabulce č. 1 a 2:

Poř. č.	Inventarizační číslo	Druh dřeviny	Obvod kmene(cm)	Parcelní číslo	Katastrální území
1	1	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	88	233/1	Řečkovice
2	2	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	98	233/1	Řečkovice
3	3	třešeň ptačí (<i>Cerasus avium</i>)	109	233/1	Řečkovice
4	4	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	92,63	233/1	Řečkovice
5	5	třešeň ptačí (<i>Cerasus avium</i>)	82	233/1	Řečkovice
6	6	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	75,56	233/1	Řečkovice
7	7	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	80	233/1	Řečkovice
8	9	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	85	233/1	Řečkovice
9	10	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	86	233/1	Řečkovice
10	11	líška turecká (<i>Corylus colurna</i>)	82	233/1	Řečkovice
11	12	líška turecká (<i>Corylus colurna</i>)	115	233/1	Řečkovice
12	13	javor mléč (<i>Acer platanoides</i>)	88	233/1	Řečkovice
13	14	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	82	233/1	Řečkovice
14	15	líška turecká (<i>Corylus colurna</i>)	86	233/1	Řečkovice
15	16	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	128	233/1	Řečkovice

16	17	javor jasanolistý (<i>Acer negundo</i>)	98	233/1	Řečkovice
17	18	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	95	233/1	Řečkovice
18	19	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	74,97	233/1	Řečkovice
19	20	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	89,73	233/1	Řečkovice
20	21	hrušeň obecná (<i>Pyrus communis</i>)	116	233/1	Řečkovice
21	22	slivoň slíva (<i>Prunus insititia</i>)	141	233/1	Řečkovice
22	23	slivoň slíva (<i>Prunus insititia</i>)	142	233/1	Řečkovice
23	24	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	91	233/1	Řečkovice
24	25	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	47,96	233/1	Řečkovice
25	26	meruňka (<i>Prunus armeniaca</i>)	144	233/1	Řečkovice
26	27	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	99,96,87	233/1	Řečkovice
27	28	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	94,94,100,97	233/1	Řečkovice
28	29	třešeň ptačí (<i>Cerasus avium</i>)	101	233/1	Řečkovice
29	30	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	103	233/1	Řečkovice
30	31	hrušeň obecná (<i>Pyrus communis</i>)	109	233/1	Řečkovice
31	32	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	90	233/1	Řečkovice
32	33	třešeň ptačí (<i>Cerasus avium</i>)	159	233/1	Řečkovice
33	34	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	92	233/1	Řečkovice
34	35	orešák královský (<i>Juglans regia</i>)	94	233/1	Řečkovice

Druh dřeviny	Výměra (m ²)	Parcelní číslo	Katastrální území
30 % orešák královský (<i>Juglans regia</i>), 30 % třešeň ptačí (<i>Cerasus avium</i>), 5 % líska turecká (<i>Corylus colurna</i>), 10% javor jasanolistý (<i>Acer negundo</i>), 10% javor mléč (<i>Acer platanoides</i>), 5 % javor klen (<i>Acer pseudoplatanus</i>), 5 % (pajasan žláznatý (<i>Ailanthus altissima</i>), 5 % ostatní - růže šípová (<i>Rosa canina</i>), bez černý (<i>Sambucus nigra</i>), myrobalán (<i>Prunus cerasifera</i>), slivoň švestka (<i>Prunus domestica</i>), líska obecná (<i>Corylus avellana</i>), javor babyka (<i>Acer campestre</i>), bříza (<i>Betula sp.</i>), trnovník akát (<i>Robinia pseudoacacia</i>), vrba jíva (<i>Salix caprea</i>) aj.	2048	233/1	Řečkovice

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Kácení dřevin bude provedeno v době vegetačního klidu (tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku).
2. Kácení je možné provést nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru.
3. Žadatel zodpovídá za veškeré škody způsobené při kácení dřevin a v této souvislosti. Pokud z důvodu kácení dřevin vznikne škoda třetím osobám, je žadatel povinen tuto škodu uhradit.
4. Kácení bude provedeno na náklady žadatele.
5. Práce musí probíhat v souladu s platnou ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavební činnosti“ a Standardem AOPK SPPK A01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“.

IV. Příslušný orgán podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny v souladu s ust. § 18 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku, se

stavebníkovi, kterým je:

FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno,**ukládá provedení náhradní výsadby**

v rozsahu dle jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026:

v počtu **26 ks dřevin (stromů)**, blíže specifikovaných v následující tabulce č. 1:

Poř. č.	Druh dřeviny	Minimální obvod kmene	Počet (ks)	Parcelní číslo	Katastrální území
1-4	javor červený (<i>Acer rubrum</i>)	16-18	4	233/1	Řečkovice
5-8	javor mlč (<i>Acer platanoides</i>)	16-18	4	233/1	Řečkovice
9-12	bříza bělokorá (<i>Betula pendula</i>)	16-18	4	233/1	Řečkovice
13-15	břestovec západní (<i>Celtis occidentalis</i>)	16-18	3	233/1	Řečkovice
16-17	líška turecká (<i>Corylus colurna</i>)	16-18	2	233/1	Řečkovice
18-20	dřezovec trojtrnný (<i>Gleditsia triacanthos</i>)	16-18	3	233/1	Řečkovice
21-22	jírovec maďal (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	16-18	2	233/1	Řečkovice
23-24	jilm holandský (<i>Ulmus x hollandica</i>)	16-18	2	233/1	Řečkovice
25-26	zelkova habrolistá (<i>Zelkova carpinifolia</i>)	16-18	2	233/1	Řečkovice

Provedení náhradní výsadby se uděluje za těchto podmínek:

- Dřeviny budou vysazeny nejpozději do 1 roku od kolaudace výše uvedené stavby. O termínu kolaudace bude orgán ochrany přírody informován.
- Náhradní výsadba, uvedených dřevin z tabulky výše, bude vysazena na pozemku parc. č. 233/1 v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví společnosti FRAMA BDTN s.r.o., IČO: 24052884, Žižkova 995/17, 60200 Brno.
- Použit bude kvalitní materiál dle normy ČSN 46 4902 „Výpěstky okrasných dřevin“ a arboristických standardů SPPK A02 001:2025 „Výsadba stromů“. Dřeviny budou vysazeny v kvalitě odpovídající charakteru lokality, bez mechanických poškození. Při výsadbě dřevin budou dodrženy arboristické standardy SPPK A02 001:2025. Bude vytvořena závlahová mísa, do výsadbové jámy bude vloženo zásobní hnojivo ve formě tablet, a bude zajištěna vydatná zálivka. Zálivka musí prosytit půdu rovnoměrně v celé výsadbové jámě. Kořenový krček musí být umístěn v úrovni s terénem. U stromů bude proveden výchovný a komparativní řez. Kmeny stromů budou chráněny proti korní spále rákosovými, bambusovými nebo slaměnými rohožemi, případně bílým nátěrem.
- Žadatel bude pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Žadatel dále zajistí, že v případě úhynu dřeviny bude jedinec co nejdříve ve vhodné době (podzim, jaro) nahrazen stejným druhem. Po dokončení výsadby vyzve žadatel písemně Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí k odsouhlasení.

V. Příslušný orgán podle ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny v souladu s ust. § 18 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku,

stavebníkovi, kterým je:

FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno,

ukládá zajištění či použití těchto prostředků

v rozsahu dle jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026:

1. Použití polepů nebo bílého průsvitného skla pro zabezpečení prosklených rizikových ploch u zábradlí – v souladu se standardem AOPK ČR SPPK E02 07:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací zpracovanou 1/2026, zpracovatel Ing. arch. Petr Štukheil, autorizovaný architekt ČKA 04876, ID PD: SR00X027ZCFP, 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. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uveďte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
9. 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.
10. 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.
11. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navrhovaný 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.

12. 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.
13. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
14. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
15. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
16. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
17. 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.
18. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a , Brno.
19. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených komunikačních ploch, zeleně a inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:
 - Brněnských komunikací a.s., č.j. BKOM/02122/2026 ze dne 02.03.2026
 - Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/01430/2026 ze dne 26.1.2026
 - společnosti EG.D, s.r.o., zn.Z3294-27176155 ze dne 26.01.2026
 - společnosti GasNet s.r.o., zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003480132 ze dne 19.01.2026
 - Technických sítí Brno, a.s., zn. TSB/00086/2026 ze dne 14.01.2026
 - společnosti CETIN, a.s., č.j.346499/25 ze dne 2.1.2026
 - MMB odboru investičního č.j. MMB/0021486/2026 ze dne 3.2.2026
 - MMB odboru majetkového č.j. MMB/0014109/2026 ze dne 11.03.2026
 - Vodafone Czech Republic, a.s., zn.260107-1622908665 ze dne 8.1.2026
 - Tepláren Brno, a.s., zn.00678/2026/TB ze dne 14.01.2026
 - společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., zn. E42302-2/25 ze dne 09.01.2026
 - Českých radiokomunikací a.s., zn. UPTS/OS/420731/2026 ze dne 15.01.2026
 - společnosti PODA a.s., zn. TaV/046/2026/Vo ze dne 14.1.2026
20. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 08101/2026/BM/HOK ze dne 16.02.2026:
 - Před uvedením stavby do trvalého provozu budou předloženy výsledky měření hluku z reprezentativního plného provozu všech zdrojů hluku (vzduchotechnika, chlazení, tepelná čerpadla, garážová vrata), dokladující v nejexponovanějších chráněných venkovních prostorech předmětné stavby a stávajících sousedních staveb 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 venkovní prostory staveb pro denní a noční dobu.
 - Před uvedením stavby do trvalého provozu budou předloženy výsledky měření hluku z reprezentativního plného provozu všech zdrojů hluku (vzduchotechnika, chlazení, tepelná čerpadla, výtahy, garážová vrata), dokladující v nejexponovanějších chráněných vnitřních prostorech staveb 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 a noční dobu.

21. Budou splněny požadavky uvedené v souhlasném vyjádření Odboru správy majetku Magistrátu města Brna č.j. MMB/0232747/2026 ze dne 23.4.2026:
- Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření MO MMB ze dne 11.3.2026.
 - Stavba bude provedena dle schválené projektové dokumentace v souladu se stavebním zákonem a příslušných souvisejících předpisů.
 - Trasy podzemních i nadzemních vedení dotčené stavbou si zajistíte u příslušných správců sítí.
 - V případě škod vzniklých při realizaci budou škody odstraněny nebo uhrazeny investorem na vlastní náklady.
 - Po realizaci plánovaných stavebních úprav požadujeme dotčenou část pozemku uvést do původního stavu.
22. 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.
23. 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.
24. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s vydaným povolením.
25. Stavba bude dokončena do 31.12.2029.
26. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
27. 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.
28. 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.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu v souladu s ust. § 182 stavebního zákona je FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, kterého zastupuje štukheil šobich architekti s.r.o., IČO 08808708, Nerudova 6, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 29.6.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Bytový dům Terezy Novákové Brno“, který bude umístěn na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno. Stavebníkem je FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci štukheil šobich architekti s.r.o., IČO 08808708, Nerudova 6, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

Předmětem řízení je bytový dům, který bude umístěn na pozemku par. čís. 233/1 v k. ú. Řečkovice mezi ulicemi Terezy Novákové a Renčova v Brně. Bytový dům je tvořen třemi bloky označenými A, B, C. Bloky jsou obdélníkového půdorysu a jsou propojeny podzemními podlažími. V prostoru mezi bloky jsou navrženy společné zelené plochy s hlavními vstupy a zahrádkami bytů a návštěvnícké parkování. Bloky A a B mají dvě podzemní podlaží, pět nadzemních podlaží a šesté podlaží ustupující, blok C má jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží a páté podlaží ustupující. Střechy jsou navrženy ploché.

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky, vyjádřeními, sděleními dotčených orgánů a vyjádřeními vlastníků a správců komunikačních ploch, inženýrských sítí a zeleně:

- závazné stanovisko Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026
- sdělení Odboru dopravy Magistrátu města Brna č.j. MMB/0014030/2026 ze dne 06.03.2026
- sdělení Odboru majetkového Magistrátu města Brna č.j. MMB/0014109/2026 ze dne 11.03.2026
- sdělení Odboru investičního Magistrátu města Brna č.j. MMB/0021486/2026 ze dne 3.2.2026 a č.j. MMB/0015926/2026 ze dne 20.1.2026
- vyjádření Městské části Brno-Řečkovice a Mokrý Hora č.j. MCBRMH/262/26/1200 ze dne 9.3.2026 a č.j. MCBRMH/3241/26/1200 ze dne 27.3.2026
- vyjádření odboru správy budov Magistrátu města Brna č.j. MMB/0232747/2026 ze dne 23.4.2026
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK č.j. KHSJM 08101/2026/BM/HOK ze dne 16.2.2026
- závazné stanovisko Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního stavebního dozoru, č.j. MO 46854/2026-1322 ze dne 14.1.2026
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK č.j. HSBM-108-3/2026 ze dne 22.1.2026
- vyjádření Policie ČR Městské ředitelství policie Brno, Dopravní inspektorát Brno-město č.j. KRPB 16843-2/ČJ-2026-0602DI ze dne 28.1.2026
- závazné stanovisko Úřadu pro civilní letectví č.j. 000068-26-701 ze dne 07.01.2026
- stanovisko Povodí Moravy, s.p. zn. PM-8566/2026/5203/Hrb ze dne 20.3.2026
- souhlasné stanovisko Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/01430/2026 ze dne 26.1.2026
- vyjádření společnosti EG.D, s.r.o., zn.Z3294-27176155 ze dne 26.01.2026
- stanovisko společnosti GasNet s.r.o., zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003480132 ze dne 19.01.2026
- vyjádření Technických sítí Brno, a.s., zn. TSB/00086/2026 ze dne 14.01.2026
- vyjádření Brněnských komunikací a.s., č.j. BKOM/02122/2026 ze dne 02.03.2026
- vyjádření společnosti CETIN, a.s., č.j.346499/25 ze dne 2.1.2026
- vyjádření Vodafone Czech Republic, a.s., zn.260107-1622908665 ze dne 8.1.2026
- stanovisko Tepláren Brno, a.s., zn.00678/2026/TB ze dne 14.01.2026
- vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., zn. E42302-2/25 ze dne 09.01.2026
- vyjádření Českých radiokomunikací a.s., zn. UPTS/OS/420731/2026 ze dne 15.01.2026
- společnosti PODA a.s., zn. TaV/046/2026/Vo ze dne 14.1.2026
- vyjádření ČD-Telematiky a.s., č.j. 2202545771 ze dne 27.10.2025
- sdělení společnosti Faster CZ s.r.o. ze dne 26.8.2025
- vyjádření společnosti NetDataComm, s.r.o. ze dne 08.04.2026
- vyjádření společnosti SITEL s.r.o. zastoupené společností CNL INVEST s.r.o., č.v. SITE00032/26 ze dne 7.1.2026

Dále byly k žádosti doloženy:

- plánovací smlouva uzavřená se Statutárním městem Brnem

- smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti uzavřená se Statutárním městem Brnem
- smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 9002516719, 9002516721, 9002516723 uzavřené se společností EG.D, s.r.o
- projektová dokumentace zpracovaná k datu 1/2026, zpracovatel Ing. arch. Petr Štukheil, autorizovaný architekt ČKA 04876, ID PD: SR00X027ZCFP
- plná moc

Stavební úřad opatřením ze dne 10.7.2026 pod č.j. MMB/0380104/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky 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.

V řízení podle stavebního zákona, které je řízením s velkým počtem účastníků, se vyrozumění o zahájení řízení doručuje veřejnou vyhláškou. Jednotlivě se vyrozumění o zahájení řízení doručuje pouze účastníkům řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona (dále jen „dotčení vlastníci“), žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům. Dotčeným vlastníkům sousedních pozemků a staveb se doručuje veřejnou vyhláškou, ve které se dotčení vlastníci identifikují označením dotčených pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí, ustanovení § 32 odst. 2 a 3 správního řádu se ve vztahu k těmto dotčeným vlastníkům neuplatní. Pokud se doručuje jednotlivě do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy byla písemnost odeslána prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

Okruh účastníků řízení o povolení záměru 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) stavebního zákona stavebníkovi

- FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno

podle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn

- Statutární město Brno zastoupené primátorkou města Brna, Kancelář primátora města Brna, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

podle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

- Česká republika-Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 615 00 Brno – zákaz zcizení a zatížení k pozemku par. čís. 225/193, k.ú. Řečkovice, obec Brno dotčeného přípojkou NN
- ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, Příkop 818/11, 604 47 Brno - vlastník pozemku par. čís. 225/27, k.ú. Řečkovice, obec Brno
- EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – vlastník pozemku 225/94, k.ú. Řečkovice, obec Brno a stavby na něm (trafostanice) a věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy – trafostanice k pozemku par. čís. 225/35, k.ú. Řečkovice, obec Brno dotčeného přípojkou NN
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno – věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenské zařízení k pozemku par. čís. 48/34, k.ú. Řečkovice, obec Brno dotčeného přípojkou NN
- Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno – vlastník pozemků par. čís. 48/10, 48/13, 48/34, 48/35, 48/36, 48/40, 49, 225/35, 225/193, k.ú. Řečkovice, obec Brno dotčených přípojkami inženýrských sítí a dopravním napojením

- Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno – zástupce vlastníka vodovodní a kanalizační sítě města Brna a veřejného osvětlení
- Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, Husova 164/3, 601 67 Brno – správce pozemku par. čís. 48/40, k.ú. Řečkovice, obec Brno dotčeného přípojkami NN a SLP
- PODA a.s., 28. října 1168/102, 702 00 Ostrava – věcné břemeno vedení optické komunikační sítě k pozemku par. čís. 225/193, k.ú. Řečkovice, obec Brno dotčeného přípojkou NN
- ÚMČ MB, Brno-Řečkovice a Mokrý Hora, Odbor správy majetku, Palackého náměstí 11, 621 00 Brno – správce účelové komunikace N144 ul. Škrátova, která je dotčena dopravním napojením a přípojkami NN a SLP

podle ust. § 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

- Brněnské komunikace a.s., Rennská třída 787/1a, 639 00 Brno
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
- České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomášikova 2144/1, 148 00 Praha
- Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno
- Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům par. čís. - 27, 28, 48/3, 48/7, 48/9, 48/11, 48/28, 48/31, 48/32, 48/33, 48/37, 48/38, 48/39, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 224/1, 225/4, 225/20, 225/25, 225/26, 225/27, 225/28, 225/29, 225/136, 231/1, 231/5, 231/6, k.ú. Řečkovice, obec Brno*
- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám s č.p. - 484, 576, 672, 775, 1614, 1615, 1722, 2009, 2074, 2227, k.ú. Řečkovice, obec Brno*

Obeslaná občanská sdružení, které splňují požadavky ust. § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, svou účast ve stanoveném době nepotvrdily.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost o povolení záměru 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.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna (dále ÚPmB) se záměr nachází v ploše přestavby s funkčním využitím BU–V3 (bydlení všeobecné, volná struktura zástavby s výškovou úrovní 6-16 m). Volná struktura zástavby je charakteristická kombinací solitérních obytných objektů a staveb občanské vybavenosti, mezi nimiž jsou zachována volná prostranství s vysokým podílem vegetace. Stavební pozemek se zároveň nachází v zóně se shodným charakterem Z5.19 Družstevní a rozvojové lokalitě R-2 Terezy Novákové.

Hlavním využitím je bydlení, přípustná je občanská vybavenost a další funkce související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Pro plochy BU je stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % z disponibilních pozemků stavebního záměru, přičemž minimálně 30 % této zeleně musí být na terénu (30% z 30% je 9%).

Dle karty lokality R-2 Terezy Novákové se v současnosti jedná o proluky ve stávající zástavbě. Bytový dům svým hmotovým a výškovým členěním vytváří přechod mezi sídlištní panelovou zástavbou kolem ulice Renčova a rodinnými domy při ulici Terezy Novákové.

Volná struktura zástavby je v platném ÚPmB definována takto: *urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení všeobecného a komerčního zpravidla mimo kompaktní území města.*

Zástavba je tvořena budovami různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

Navržený bytový dům je rozčleněn do 3 samostatně stojících bloků (na podnoží podzemních podlaží), mezi kterými je volně přístupný poloveřejný prostor se zelení, hlavními vstupy, zahrádkami bytů a návštěvníkem parkováním. Svým charakterem vytváří přechod mezi stávající sídlištní zástavbou panelových bytových domů a nízkopodlažní zástavby rodinných domů při ulici Terezy Novákové. Navržená struktura zástavby se se tedy dá považovat za volnou.

Výška zástavby

Dle platného ÚP se stavební pozemek nachází v výškové hladině 3. Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše na 6 m–16 m. Nad maximální regulovanou výšku budov je možné umístit 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.

Plochy zeleně

Navrženy jsou tyto plochy zeleně:

- | | |
|-------------------------------|--|
| ▪ Plochy zeleně celkem | 1259 m ² (33,5% z plochy pozemku) |
| ▪ Plochy zeleně na konstrukci | 689 m ² |
| ▪ Plochy zeleně na terénu | 570 m ² (15,2% z plochy pozemku) |

Dopravní i pěší dostupnost

Bytový dům bude napojen na stávající veřejnou účelovou komunikaci na ulici Škrétova v Brně Řečkovících. Jedná se o slepě ukončenou účelovou komunikaci, která v současné době slouží k dopravní obsluze stávající mateřské školy (zejména zásobování). Doprava pro pěší bude zajištěna stávajícím systémem chodníků.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr a na základě výše uvedeného lze konstatovat, že navržený záměr je z hlediska funkčního využití, prostorového uspořádání, výškové regulace, zastoupení zeleně i urbanistických a architektonických principů v souladu s ÚPmB a naplňuje požadavky stanovené pro plochu přestavby BU-V3 i pro zónu se shodným charakterem Z5.19 Družstevní a rozvojové lokality R-2 Terezy Novákové.

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, a ověřena oprávněnými osobami podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a

techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. 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.

Stavba splňuje požadavky ust. § 146 stavebního zákona. Je navržena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek jejich destrukce. Dokumentace obsahuje část D.2 stavebně konstrukční řešení, které obsahuje návrh konstrukčního systému, popis navržených materiálů a konstrukčních prvků, popis technologických podmínek postupu prací.

Splnění požadavků ust. § 147 požadavky na požární bezpečnost byly prokázány v části D.3 Požárně bezpečnostní řešení a byly posouzeny Hasičským záchranným sborem JmK, na základě toho bylo vydáno souhlasné závazné koordinované stanovisko HZS JmK.

Záměr byl posouzen orgánem ochrany životního prostředí a ochrany vod, a na základě tohoto posouzení bylo vydáno jednotné environmentální stanovisko OŽP MMB. Stavební úřad má za prokázané, že stavba je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, ani neměla nepřipustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů nebo narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřipustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody. Stavba je navržena a musí být provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Požadavky na realizovatelnost záměru z hlediska akustických, že hluk v chráněném prostoru stavby bude udržován na úrovni, která neohrozí zdraví jejich uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, byl prokázán hlukovou studií a posouzen orgánem veřejného zdraví.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě stavby, stanovené v ust. § 149 stavebního zákona jsou řešeny v části D.1 dokumentace.

Záměr je navržen v souladu s požadavky brněnských stavebních předpisů. Stavba je kapacitně napojena na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje § 24, má zajištěno kapacitní parkování v řádné formě a charakteru dle ust. § 25, 26. Výpočtem dle přílohy 2 a 3 brněnských stavebních předpisů byla prokázána potřeba 61 vázaných stání a 5 návštěvnických stání (z toho 1 pro ZTP) pro osobní automobily. Navrženo je 88 vázaných stání a 5 návštěvnických stání (z toho 1 pro ZTP) pro osobní automobily. Mimo požadavky jsou v 1.PP navržena stání pro 4 motocykly. Výpočtem bylo stanoveno minimálně 124 vázaných stání a 14 návštěvnických stání pro jízdní kola. Navrženo je 124 vázaných stání a 14 návštěvnických stání pro jízdní kola.

Záměr má zajištěnou řádnou likvidaci odpadních vod dle § 29 přípojkami do kanalizačního řadu i dešťových vod regulovaným odtokem, jak ukládá § 30.

Stavba splňuje požadavky brněnských stavebních předpisů, týkající se denního osvětlení obytných místností a pobytových místností, má zajištěnou dostatečnou velikost prosvětlovacích otvorů dle ust. § 37, světlá výška pobytových místností je v souladu s ust. § 42 min. 2,6 m. Stavba splňuje požadavky na výstavbu týkající se mechanické odolnosti a stability stavby, požadavků na ochranu zdraví a životního prostředí, tepelné ochrany či bezpečnosti, jak je uvedeno výše.

Stavba je vybavena výtahy ve smyslu ust. § 32, jejich parametry odpovídají odst. 3 a 5 tohoto ustanovení. Pochozí balkony či střechy jsou ve smyslu ust. § 34 opatřeny zábradlím.

Stavební úřad vycházel zejména z příslušných kapitol části B. Souhrnná technická zpráva, která je součástí projektové dokumentace. Naplnění požadavků výše zmíněných vyhlášek a nařízení stavební úřad ověřil také na základě vydaných závazných stanovisek dotčených orgánů, chránících jednotlivé uvedené zájmy. Všechna stanoviska dotčených orgánů jsou souhlasná.

Z předložené dokumentace vyplývá, že záměr je umístěn v zastavěném území obce, přičemž příslušný pozemek svými vlastnostmi, zejména jeho velikost, poloha, plošné a prostorové uspořádání a základové poměry, umožňují umístění, realizaci a užívání záměru pro navrhovaný účel. Stavební úřad dále ověřil, že záměr je navržen tak, že umožňuje napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, jakož i přístup požární techniky, vzájemné odstupy splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a požadavky na zachování kvality prostředí a požadavky na údržbu záměru. Záměr dle předložené dokumentace pro povolení stavby splňuje i veškeré požadavky vyplývající přímo ze stavebního zákona.

OŽP MMB vydal dne 19.02.2026 pod č.j. MMB/0100981/2026/JN souhlasné jednotné environmentální stanovisko, jehož podmínky byly zapracovány do výroků č. II., IV. a V. tohoto povolení.

Orgán ochrany přírody posoudil funkční a estetický význam dřevin navržených ke kácení. Veškeré posuzované dřeviny se nacházejí na pozemku parc. č. 233/1 v k. ú. Řečkovice. Jedná se převážně o neudržovaný, samovolně vzniklý porost tvořený zejména náletovými dřevinami. Druhovú skladbu porostu odpovídá druhům, které jsou dále hodnoceny jednotlivě. Porost zaujímá plochu 1 548 m², přičemž koruny okrajových dřevin částečně přesahují do okolních pozemků, a to přibližně na ploše 500 m² (odborný odhad). V porostu se nachází celkem 34 kusů nadlimitních dřevin. Druhově jsou nejvíce zastoupeny ořešák královský (*Juglans regia*) v počtu 20 nadlimitních jedinců a třešeň ptačí (*Cerasus avium*). V menší míře se zde vyskytují líska turecká (*Corylus colurna*), hrušeň obecná (*Pyrus communis*), slivoň slíva (*Prunus insititia*), meruňka (*Prunus armeniaca*), myrobalán (*Prunus cerasifera*), slivoň švestka (*Prunus domestica*), líska obecná (*Corylus avellana*), růže šípková (*Rosa canina*), bez černý (*Sambucus nigra*), dále javor mléč (*Acer platanoides*), javor jasanolistý (*Acer negundo*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), javor babyka (*Acer campestre*), bříza (*Betula* sp.), trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), vrba jíva (*Salix caprea*) a pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*). Většina dřevin, s výjimkou již uschlých jedinců, je ve výborném zdravotním stavu s výbornou až mírně sníženou vitalitou. Růstové podmínky nejsou významně negativně ovlivněny, místy se projevuje pouze vzájemné zastínění jednotlivých stromů. Z hlediska umístění se jedná převážně o dřeviny s nízkou až velmi nízkou sadovnickou hodnotou, zejména o náletové ovocné stromy. Nejpočetněji je zastoupen ořešák královský (*Juglans regia*). Současně však některé exempláře ořešáku patří k nejhodnotnějším dřevinám v porostu, konkrétně stromy poř. č. 1–3 a 7, které rostou při západní části parcely. Významnější zastoupení mají také další ovocné dřeviny, a to 4 ks třešně ptačí (*Cerasus avium*), 3 ks lísky turecké (*Corylus colurna*), 2 ks hrušně obecné (*Pyrus communis*), 2 ks slivoně slívy (*Prunus insititia*) a 1 ks meruňky (*Prunus armeniaca*). Z neovocných druhů jsou zde zastoupeny rovněž vzrostlé javory, konkrétně dřevina č. poř. 12 – javor mléč (*Acer platanoides*) a dřevina poř. č. 16 – javor jasanolistý (*Acer negundo*). Některé exempláře ořešáku královského (*Juglans regia*) jsou vícekmenné. Jedná se o dřeviny poř. č. 4 (obvod náhradního kmene 111 cm), poř. č. 6 (94 cm), poř. č. 18 (123 cm), poř. č. 19 (116 cm), poř. č. 24 (108 cm), poř. č. 26 (136 cm) a poř. č. 27 (139 cm). Mezi uschlé jedince patří dřeviny poř. č. 20 – hrušeň obecná (*Pyrus communis*), poř. č. 21 – slivoň slíva (*Prunus insititia*), poř. č. 25 – meruňka (*Prunus armeniaca*) a poř. č. 30 – hrušeň obecná (*Pyrus communis*). Dřevina s inventarizačním č. 8 – třešeň ptačí (*Cerasus avium*) – je vícekmen s obvodem náhradního kmene 79 cm. Podle vyhlášky č. 189/2013 Sb. podléhají povolování ke kácení dřeviny s obvodem kmene od 80 cm, měřeným ve výšce 130 cm nad zemí. Vzhledem k tomu, že uvedená dřevina této hodnoty nedosahuje, není předmětem tohoto JES. Počet povolovaných stromů se tak oproti

původním 35 kusům uvedeným ve znaleckém posudku č. 15-7/2025, který je součástí dokumentace D.D. Sadové úpravy, snižuje na 34 kusů.

Orgán ochrany přírody zvážil veřejný zájem na ochraně dřevin a porovnal jej s veřejným zájmem na realizaci záměru. Na základě tohoto porovnání dospěl k závěru, že zájem na realizaci stavby převažuje nad zájmem zachování dřevin. Navržený záměr bytového domu je plně v souladu s územním plánem a zájem na realizaci bytové výstavby, která je v souladu s koncepcí rozvoje města, převažuje nad zachováním stávajícího náletového a zanedbaného porostu. Vzhledem k rozsahu výkopových prací, základových konstrukcí a využitelných podzemních podlaží, která vyplňují převážnou část plochy pozemku, není technicky možné zachovat stávající dřeviny, a to ani v okrajových částech pozemku, neboť by došlo k destrukci jejich kořenových systémů a stability. Dalším podstatným důvodem je nízká pěstební a biologická hodnota posuzovaných dřevin, které jsou tvořeny převážně náletovými ovocnými druhy.

Stromy rostoucí na pozemcích sousedících s předmětným územím je nezbytné v průběhu realizace záměru chránit před mechanickým poškozením, a to jak jejich nadzemní části, tak kořenový systém. Po dobu výstavby je nutné přijmout odpovídající ochranná opatření, která zamezí jejich poškození. Při provádění stavebních prací musí být dodrženy požadavky normy ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“ a Standardu SPPK A01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“. V případě nezbytného zásahu, jako je odstranění spodních větví nebo omezené části kořenového systému, musí být tyto práce provedeny odborně způsobilou osobou (arboristou).

Součástí porostu je pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*). OŽP MMB upozorňuje, že ke kácení porostu pajasanu žláznatého (*Ailanthus altissima*) není potřeba povolení ke kácení dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody, za předpokladu, že bude postupováno na základě Opatření obecné povahy (vydaného Krajským úřadem Jihomoravského kraje), kterým se stanovují bližší podmínky uplatňování Zásad regulace pajasanu žláznatého (*Ailanthus altissima*), účinné od 16. srpna 2024 do 31. prosince 2029. Provedení regulačního opatření je nezbytné oznámit příslušnému orgánu ochrany přírody (nejlépe prostřednictvím elektronické pošty na adresu posta@jmk.cz). Dané opatření obecné povahy je zveřejněno na <https://jmk.brandcloud.pro/document/111945/314914>.

Součástí porostu je také trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), který je považován za invazní druh. Likvidace invazních druhů je doporučeno provádět dle SPPK D02 007 *Likvidace vybraných invazních druhů rostlin*.

Dle § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, v platném znění, se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Období vegetačního klidu může být závislé na momentálních klimatických podmínkách a meteorologických podmínkách v daném roce. V geografických podmínkách České republiky se za období vegetačního klidu dle metodického doporučení Ministerstva životního prostředí považuje období mezi 1. listopadem až 31. březnem kalendářního roku. Vzhledem k tomu, že v posledních letech dochází k brzkému nástupu teplých jarních dnů a vzhledem k nadmořské výšce a charakteristice města Brna, vymezil orgán ochrany přírody období vegetačního klidu od 1. listopadu do 15. března běžného roku.

Žadatel zodpovídá za veškeré škody způsobené kácením, a to z toho důvodu, aby se předešlo případným škodám, které by mohly vzniknout při kácení, například na majetku či zdraví třetích osob. Žadatel musí nést plnou odpovědnost za své činnosti a je povinen zajistit, aby nedošlo k negativním důsledkům pro okolí.

Kácení rovněž musí být provedeno nejprve až po nabytí právní moci stavebního povolení, které vydává příslušný stavební úřad, k uvedené stavbě, z důvodu, že jednotné environmentální stanovisko (JES) je pouze podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu. Dle § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, je jednotným environmentálním stanoviskem závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního

zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „záměr“), které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a jedná-li se o záměr, pro který je vydáváno rámcové povolení podle stavebního zákona, vydává se jednotné environmentální stanovisko jako podklad pro povolení záměru podle stavebního zákona.

Požadavek na kácení na náklady žadatele zajišťuje, že finanční náklady na kácení a všechny související práce budou hradit osoby, které kácení požadují. Tím se zamezí zneužívání veřejných prostředků a zajistí se, že žadatelé budou zvažovat ekonomické dopady svých požadavků. Žadateli byla uložena náhradní výsadba z důvodu kompenzace ekologické újmy vzniklé kácením dřevin. Hodnota dřevin navržených k odstranění, které vyžadují povolení ke kácení byla stanovena na 431 533 Kč, z toho hodnota samotných stromů byla vyčíslena na 255 472 Kč a hodnota zapojeného porostu na 176 061 Kč. Ke kompenzaci ekologické újmy proto byla navržena náhradní výsadba v počtu 26 ks stromů, konkrétně 4 ks javoru červeného (*Acer rubrum*), 4 ks javoru mléče (*Acer platanoides*), 4 ks břízy bělokoré (*Betula pendula*), 3 ks břestovce západního (*Celtis occidentalis*), 2 ks lísky turecké (*Corylus colurna*), 3 ks dřezovce trojtrnného (*Gleditsia triacanthos*), 2 ks jírovce maďalu (*Aesculus hippocastanum*), 2 ks jilmu holandského (*Ulmus × hollandica*) a 2 ks zelkovy habrolisté (*Zelkova carpinifolia*). Náhradní výsadba kompenzuje ztrátu, kterou daná lokalita utrpí kácením. Součástí uložené náhradní výsadby je také závazek k následné pětileté péči, která zahrnuje zalévání, prořezávání či ochranu proti škůdcům. Náklady na péči, spolu s možnou nutností doplnění výsadby se promítají do celkových nákladů. Celková suma náhradní výsadby činí 735 264 Kč. Navržená výsadba se jeví jako dostatečná, neboť převyšuje hodnotu vzniklé ekologické újmy. Vybrané druhy dřevin patří mezi druhy osvědčené pro výsadby v městském prostředí. Vyznačují se vyšší tolerancí vůči zhuštěným a méně kvalitním půdám, suchu, znečištění ovzduší, zvýšeným teplotám i mechanickému namáhání. Tyto vlastnosti zajišťují jejich lepší vitalitu a delší životnost v městských podmínkách. Zvolená druhová skladba je záměrně pestrá, čímž dochází ke snížení rizika plošného poškození porostu v důsledku chorob, škůdců nebo klimatických extrémů. Vyšší druhová diverzita přispívá ke zvýšení ekologické stability a odolnosti porostu a zároveň podporuje městskou biodiverzitu, zejména hmyz, ptactvo a další organismy vázané na dřevinnou vegetaci. Vysazené dřeviny pomáhají obnovit ekosystém a zajišťují pokračování ekologických funkcí, které byly narušeny kácením. Tento přístup je v souladu se zákonem o ochraně přírody, který vyžaduje náhradu za ztrátu zeleně. Zajištění kvality vysazovaných dřevin dle normy ČSN 46 4902 je klíčové pro jejich dlouhodobé přežití a ekologický přínos. Použití kvalitního materiálu a dodržení arboristických standardů zvyšuje šanci na úspěšnou obnovu zeleně a minimalizuje riziko, že by nové výsadby neplnily svou ekologickou funkci.

Podmínka dle § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody, která stanovuje povinnost žadatele pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let, což je maximální lhůta dle zákona, je zásadní pro zajištění jejich dlouhodobé vitality. Toto období je klíčové pro stabilizaci stromů, kdy dochází k zakotvení kořenového systému, optimalizaci příjmu vody a živin z půdy a posílení jejich odolnosti vůči stresovým faktorům prostředí. Správná péče v této fázi výrazně ovlivňuje úspěšnost náhradní výsadby a její funkční začlenění do okolního ekosystému. Bez dostatečné péče, jako je pravidelná zálivka, ochrana před škůdci a mechanická podpora, hrozí, že nově vysazené dřeviny nebudou schopny přežít, což by zmařilo veškeré investice a úsilí vynaložené na její výsadbu. Mladé dřeviny jsou zvláště citlivé na extrémní klimatické podmínky, protože jejich kořenový systém není ještě dostatečně vyvinutý na to, aby si poradily s nedostatkem vody nebo s teplotními extrémy. Pravidelná péče včetně závlahy, hnojení a ochrany před slunečním zářením nebo mrazem je proto nezbytná k tomu, aby se stromy dokázaly adaptovat na tyto měnící se podmínky. Péče o nově vysazené dřeviny po dobu 5 let je v souladu se zákonem o ochraně přírody, který klade důraz na udržitelnost a ochranu přírodního bohatství. Navíc, pokud během této doby dojde k úhynu dřeviny, je žadatel povinen nahradit ji novým jedincem, čímž se zajišťuje kontinuita a stabilita ekosystému.

Orgán ochrany přírody posoudil předmětný záměr „Bytový dům Terezy Novákové“ z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k tomu, že součástí záměru jsou plánovaná zábradlí z čírého skla,

dospěl orgán ochrany přírody, že by danou nástavbou a stavebními úpravami mohlo docházet ke zbytečnému úhynu živočichů (především ptáků), popřípadě narušení jejich migračních tras. Proto se investorovi stavby ukládá povinnost zajistit objekt tak, aby nedocházelo k nárazům ptáků do prosklených ploch.

Všechny druhy rostlin a živočichů jsou chráněny před zničením, poškozováním, sběrem či odchyt, který vede nebo by mohl vést k ohrožení těchto druhů na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí. Při porušení těchto podmínek je orgán ochrany přírody oprávněn rušivou činností omezit stanovením závazných podmínek v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně přírody. Dále při plánování, provádění a užívání staveb musí fyzické a právnické osoby postupovat tak, aby nedocházelo ke zbytečnému zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, včetně narušení migračních tras živočichů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky. Orgán ochrany přírody uloží zajištění či použití takovýchto prostředků, neučiní-li tak povinná osoba sama v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody.

Plánovaná budova bytového domu bude mít pět nadzemních podlaží. Součástí stavby jsou balkony, přičemž u nejvyššího, pátého nadzemního podlaží jsou navrženy balkony se zábradlím z čirého skla. Toto řešení je zvoleno z vizuálních důvodů, aby stavba opticky nepůsobila příliš dominantně vůči okolní zástavbě. Skleněné plochy ve vyšších výškách však představují zvýšené riziko kolizí ptáků, přičemž náraz může vést až k jejich úhynu. Riziko je zvýšeno i přítomností ploch zeleně v okolí stavby. Z tohoto důvodu je nezbytné navrhnout opatření, která sníží pravděpodobnost střetu ptáků se skleněnými plochami. V rámci záměru je navrženo zabezpečení skleněných ploch pomocí polepných bodů o průměru 6 mm s roztečí 50 mm, uspořádaných v pravidelném rastru. Alternativně je navržena varianta použití celoplošně neprůhledného, avšak průsvitného skla. OŽP MMB doporučuje upřednostnit variantu celoplošně neprůhledného průsvitného skla, a to z důvodu vyšší dlouhodobé účinnosti. U bodových polepů hrozí jejich postupná degradace či odpadnutí vlivem vnějších vlivů, což by vyžadovalo pravidelnou kontrolu a následnou výměnu. Navržené řešení je zahrnuto v projektové dokumentaci, konkrétně v pohledech a v technické zprávě, revize č. 1 z ledna 2026.

Zákon o ochraně přírody ukládá povinnost chránit živočichy, včetně volně žijících ptáků, jak je uvedeno v § 5 a § 5a. Uložená opatření vychází ze standardu AOPK ČR SPPK E02 07:2022 Opatření v rámci prevence kolize ptáků s transparentními a reflexními materiály. Kromě zákona o ochraně přírody a standardu AOPK ČR, upozorňují na ochranu ptáků před skleněnými plochami publikace „Ptáci a skla – bezpečné soužití“, „Kolize ptáků s transparentními a reflexními plochami“, „Ptáci a skla“, které jsou volně dostupné na webových stránkách České společnosti ornitologické (<https://www.birdlife.cz/co-delame/vyzkum-a-ochrana-ptaku/ochrana-druhu/konflikty-ptak-clovek/ptaci-a-skla/>).

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemek dotčený záměrem není součástí zemědělského půdního fondu.

Záměr nepodléhá vydání žádného opatření podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

OŽP MMB upozorňuje na povinnosti vlastníka objektu dle vyhlášky č. 29/2022, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství statutárního města Brna. Je nutné zajistit v den svozu přistavení sběrných nádob na komunální odpad (směsný a tříděný) na svozové stanoviště a po provedeném svozu zajistit tentýž den úklid těchto nádob na stále stanoviště (např. správcem objektu nebo jinou pověřenou osobou).

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že při respektování stanovených podmínek je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí.

V předmětném řízení byly uplatněny námitky účastníka řízení Majetkového odboru Magistrátu města Brna, který požaduje uzavření plánovací smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí zřízení služebnosti. Tyto smlouvy jsou součástí podané žádosti, tudíž bylo námitce vyhověno uzavřením těchto smluv.

Účastníci řízení nevyužili možnosti dané § 36 odst. 3 správního řádu a k podkladům řízení se před vydáním rozhodnutí nevyjádřili.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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. 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.

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.

V žádosti stavebník uvede

- a)** číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,
- b)** identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

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

v z. Ing. Andrea Plesníková

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) ve výši 10 000,- Kč.

DORUČÍ SE

Účastníci řízení

dle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebník

1. FRAMA BDTN s.r.o., Žižkova 995/17a, 602 00 Brno zastoupený na základě plné moci štukheil šobich architekti s.r.o., Nerudova 320/6, 602 00 Brno

dle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona - obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Statutární město Brno zastoupené primátorkou, Kancelář primátora města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

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

3. Česká republika-Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 615 00 Brno
4. ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, Příkop 818/11, 604 47 Brno
5. EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
6. GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
7. Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
8. Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno
9. Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, Husova 164/3, 601 67 Brno
10. PODA a.s., 28. října 1168/102, 702 00 Ostrava
11. ÚMČ MB, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Odbor správy majetku, Palackého náměstí 11, 621 00 Brno

dle ust. § 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

- Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
- České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha
- Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno
- Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům par. čís. - 27, 28, 48/3, 48/7, 48/9, 48/11, 48/28, 48/31, 48/32, 48/33, 48/37, 48/38, 48/39, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 224/1, 225/4, 225/20, 225/25, 225/26, 225/27, 225/28, 225/29, 225/136, 231/1, 231/5, 231/6, k.ú. Řečkovice, obec Brno*
- *Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám s č.p. - 484, 576, 672, 775, 1614, 1615, 1722, 2009, 2074, 2227, k.ú. Řečkovice, obec Brno*

NA VĚDOMÍ

12. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

13. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
14. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
15. Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Doprávní inspektorát Brno-město, pracoviště doprávního inženýrství, Kounicova 687/24, 602 00 Brno
16. Magistrát města Brna, Odbor doprávy, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
17. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
18. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
19. ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, oddělení životního prostředí a doprávy, Palackého náměstí 78/11, 621 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

20. Magistrát města Brna, Úřední deska, Orlí 655/30, 601 67 Brno
21. statistika
22. referent
23. spis