

SP. ZN.: OSR/MMB/0377375/2026/Kra
Č. J.: MMB/0465820/2026

VYŘIZUJE: Ing. Štěpánka Králíková
TEL./E-MAIL: +420 542 175 352/kralikova.stepanka@brno.cz
Brno 31.08.2026

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

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM č.2

Výroková část:

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“), posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona žádost ze dne 17.05.2026 o vydání povolení změny záměru před jeho dokončením.

Stavební úřad žádost též 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:

I. Změna záměru před jeho dokončením pro záměr s názvem:

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

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

stavebníkovi, kterým je společnost

**Residence Na promenádě s.r.o., IČO 21381542, Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00
Praha 86**, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Jana Packová, IČO 64305872, Křídlovická
1014/35, Staré Brno, 603 00 Brno 2 (dále jen „stavebník“)

se podle ust. § 224 odst. 2 stavebního zákona

povoluje.

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

Na záměr „polyfunkční dům“ bylo vydáno stavebním úřadem ÚMČ Brno-jih územní rozhodnutí č. 333 pod č.j. MCBJIH/13588/2023/SÚ/Sk dne 11.12.2023. Následně vydal stavební úřad Magistrátu města Brna

stavební povolení pod č.j. *MMB/1026464/2024* dne 16.12.2024. Dále vydal stavební úřad Magistrátu města Brna změnu stavby před dokončením pod č.j. *MMB/0579094/2025* dne 26.11.2025.

V rámci výše uvedených rozhodnutí byly povoleny tyto objekty:

- **SO 01 – stavební objekt – polyfunkční dům – předmět tohoto řízení**
- SO 02 – komunikace a zpevněné plochy
- SO 03 – vegetační a sadové úpravy
- SO 04 – IPPO
- SO 05 – horkovodní přípojka
- SO 06 – prodloužení horkovodu
- SO 07 – domovní přípojka vody
- SO 08 – domovní přípojka jednotné kanalizace
- SO 09 – prodloužení vedení VN a napojení nové trafostanice
- SO 10 – trafostanice
- SO 11 – retenční nádrž
- SO 12 – domovní přípojka elektronických komunikací
- SO 13 – založení stavební jámy
- SO 14 – přeložka stávajícího vedení CETIN

Předmět řízení změny stavby před dokončením:

SO 01 – stavební objekt – polyfunkční dům

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

Změna stavby spočívá v:

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

ponecháno u recepce v 1.NP. Úprava (rozšíření) dispozice bytu 2.36B v návaznosti na zrušení bezbariérového WC.

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

Změna využití jednotek:

- 2. NP: 2.24; 2.25; 2.26; 1.21; 1.22; 1.27 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
- 3.NP: 2.32; 2.33; 2.34; 2.35; 2.36; 1.31 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
- 4.NP: 2.42; 2.43; 2.44; 2.45; 2.46; 1.41 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
- 5.NP: 2.52; 2.54; 2.55; 2.56 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
- 6.NP: 2.62; 2.64; 2.65; 2.66 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka
- 7.NP: 2.72; 2.74; 2.75; 1.71; 1.72 - původně ateliéry, nově využití jako bytová jednotka

Dále dojde ke sloučení následujících bytových jednotek:

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

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

Ostatní stavební objekty, místnosti a jednotky zůstávají beze změn.

II. Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením 01/2026, kterou vypracovali: architektonicko-stavební řešení – **Ing. arch. Tomáš Rusín**, autorizovaný architekt ČKA 00305 a **Ing. arch. Ivan Wahla**, autorizovaný architekt ČKA 00293; zajištění stavební jámy – **Ing. Libor Helán**, autorizovaný inženýr pro geotechniku, ČKAIT 1006215; stavebně konstrukční řešení - **Ing. Karel Košek**, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0008742; požárně-bezpečnostní řešení – **Radim Staviař**, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1007258; vzduchotechnika + chlazení + vytápění – **Ing. Tibor Stroh**, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, ČKAIT 1006677; ZTI – **Ing. Ladislav Stavjaník**, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1001039; měření a regulace – **Ing. Miroslav Rek**, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 1004132; silnoproudá elektronika – **Ing. Aleš Procházka**, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení a technologická zařízení staveb, ČKAIT 1004532; slaboproudá elektronika + EPS – **Ing. Karel Alexa**, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 1004275; dopravní řešení v objektu – **Ing. Kateřina Mičová Polesná**, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby, ČKAIT 1004710; polostabilní hasicí zařízení – **Ing. Vladimír Svárovský**, autorizovaný inženýr pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 0009908; vegetační a sadové úpravy – **Ing. Tomáš Horský**, autorizovaný architekt – krajinářská architektura, ČKA 02977; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník je povinen vést i nadále na stavbě stavební deník.

3. Při provádění prací bude postupováno tak, aby okolí stavby nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou míru, zejména hlukem a prachem. Během stavebních prací a při manipulaci se stavebními materiály budou zavedena účinná opatření ke snížení prašnosti, jako např. skrápění, zakrývání apod.
4. Budou dodrženy podmínky jednotného environmentálního stanoviska, které bylo vydáno v rámci koordinovaného závazného stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna vydaného dne 06.05.2026 pod č.j. MMB/0137107/2026/Lan, **Odborem životního prostředí Magistrátu města Brna** ze dne 27.04.2026 pod č.j. MMB/0236806/2026/KJI:

I.

Záměr „POLYFUNKČNÍ DŮM ŽELEZNIČNÍ – změna stavby (záměru) 2, parc. č. 1110, 1102/1, 1005/2, 1114/4 k.ú. Komárov“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách h a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona se záměrem **za podmínek**:

- 1) Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami.
- 2) Zakazuje se skladování nebezpečného odplavitelného materiálu, který může přemístěním poškodit veřejné i jiné soukromé objekty či vytvořit překážku (ucpat průtočný profil) pro povodňovou vlnu.
- 3) Zakazuje se skladování nebezpečných závadných látek, které mohou kontaminací povodňové vody ohrozit jakost povrchových a podzemních vod.
- 4) Nové objekty nebo jejich rozšíření mohou být budovány pouze se zvýšenou odolností proti povodním, která přispěje k minimalizaci nepříznivých účinků povodní snížením jejich zranitelnosti a potenciálních škod.
- 5) V rámci nové výstavby je nutné dodržet materiálové specifikace pro spodní části staveb (např. se možno použít pouze nenasákavé případně omyvatelné materiály, aby byla možná rychlá a nenákladná údržba po povodních).
- 6) Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
- 7) Vlastník stavby v záplavovém území je vázán povinnostmi uvedenými v ust. § 85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.
- 8) Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
- 9) Ke kolaudaci bude předložen aktualizovaný povodňový plán odsouhlasený Povodím Moravy, s.p., s potvrzením souladu s nadřazeným povodňovým plánem.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
597 452,33	1 162 201,589

5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska **Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje** se sídlem v Brně ze dne 31.03.2026 pod č.j. *KHSJM 17895/2026/BM/HP*:

KHS JmK se záměrem **souhlasí**, přičemž v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. **souhlas váže na splnění podmínek**:

- 1) Kromě změn řešených v rámci nynější změny stavby před jejím dokončením, zůstává i nadále v platnosti podmíněně souhlasné závazné stanovisko č.j.: *KHSJM 07452/2024/BM/HP* ze dne 9. února 2024.
6. Budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska **Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, krajské ředitelství** ze dne 07.04.2026 pod č.j. *HSBM-2385-3/2026*:
 - 1) Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
7. 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:
 - vyjádření *EG.D, s.r.o., zn.: R11708-27183132* ze dne 11.03.2026,
 - vyjádření *Brněnských vodáren a kanalizací a.s., zn.: BVK/05164/2026* ze dne 20.03.2026.
8. **Ostatní podmínky uvedené v předchozích rozhodnutích:** tj. územní rozhodnutí č. 333 pod č.j. *MCBJIH/13588/2023/SÚ/Sk* dne 11.12.2023; stavební povolení pro vodní stavby pod č.j. *MMB/0245059/2024* dne 03.06.2024, stavební povolení pro dopravní stavby pod č.j. *MMB/0948795/2024* dne 05.11.2024 a stavební povolení pro polyfunkční stavbu pod č.j. *MMB/1026464/2024* dne 16.12.2024, povolení změny záměru před dokončením pod č.j. *MMB/0631420/2025* dne 05.01.2026 **zůstávají i nadále v platnosti**.
9. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebník je povinen po dokončení stavby podat žádost o **kolaudační rozhodnutí** podle § 230 stavebního zákona a k žádosti doložit náležitosti v souladu s § 232 stavebního zákona. K žádosti stavebník doloží náležitosti a přílohy dle stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, v platném znění včetně stanovisek dotčených orgánů.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Residence Na promenádě s.r.o., IČO 21381542, Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86,.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 17.05.2026 žádost o vydání povolení změny záměru před dokončením č.2 spojená se změnou polyfunkčního objektu v rámci záměru pod názvem: „*polyfunkční dům*“ na pozemcích parc. č. 1110, parc. č. 1102/1, parc. č. 1005/2 a parc. č. 1114/4, vše k.ú. Komárov, ulice Železniční, obec Brno. Stavebníkem je společnost Residence Na promenádě s.r.o., IČO 21381542, Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Jana Packová, IČO 64305872, Neumannova č.p. 935/10a, Staré Brno, 602 00 Brno 2. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Žádost byla podána přes elektronický portál, tj. přes informační systém stavebního řízení, pod jednoznačným identifikátorem žádosti SR00X020ZQ23 s označením záměru Z/2026/46424 a spis. zn. R/2026/161001, ID PD: SR00X020ZPGC.

Stavební úřad opatřením ze dne 24.07.2026, pod č.j. *MMB/0403363/2026* vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení a podle § 188 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytla dostatečný podklad pro posouzení záměru. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení se vyrozumění o zahájení řízení doručí dle § 188 odst. 4) stavebního zákona v souladu s § 144 odst. 6 správního řádu, a to dotčeným orgánům, obci a účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jednotlivě (to jsou účastníci řízení podle § 182 písm. a), b) a c)) a účastníkům řízení dle § 182 písm. d) veřejnou vyhláškou. Ve vyrozumění o zahájení řízení stavební úřad poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky. Současně stanovil v souladu s § 189 odst. 1 stavebního zákona lhůtu 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění pro uplatnění námitek účastníků a uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů.

Stavební úřad dal současně účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, a to nejpozději do 5 dnů od skončení lhůty k podání námitek a účastníky řízení poučil, že se jedná o lhůtu pro seznámení s kompletním spisem před vydáním rozhodnutí ve věci, nikoliv o další lhůtu pro námitky. Námitky uplatněné v této lhůtě by byly námitkami opožděnými, k nimž stavební úřad nepřihlíží ve smyslu zásady koncentrace řízení. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky.

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:

- *dle § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebníkovi* tj. Residence Na promenádě s.r.o., Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00, Praha 6

- *dle § 182 písm. b) stavebního zákona – obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn* tj.

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

- *dle § 182 písm. c) stavebního zákona - vlastníkoví pozemku nebo stavby, na kterém má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě* tj.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská č.p. 1525/1, 140 00 Praha 4-Michle.

- *dle § 182 písm. d) stavebního zákona - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno - účastníci řízení jsou identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru:*

Pozemky parc. č. 1102/5, 1102/22, 1102/23, 1013/1, 1013/2, 1099, 1098, 1103, 1097, 1096, 1095, 1094, 1093, 1092, 1091, 1090, 1089, 1088, 1087, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1104, 1069, 1105, 1106, 1108, 1109, 1113, 1112, 1111, 1115/2, 1114/1, 1114/2, 1114/3, vše v katastrálním území Komárov, obec Brno.

Pozemky parc. č. 768/3, 768/59, 791/3, 791/1, 791/2, 787/5, 787/1, 787/3, 787/2, 787/4, 786, 783, vše v katastrálním území Trnitá, obec Brno.

Stavby č.p./č.or (č.ev) E126, E106, 117, E113, 105, E110, E124, E104, E125, E119, E118, E121, E127, E116, E120, E108, 123, E141, 109, 543/32, 542/30, 541/28, 540/26, 539/24, 471/22, 483/3, 368/5, vše k.ú. Komárov, obec Brno.

Stavby č.p./č.or (č.ev) 396/16, 341/14, 256/10, 256/8, 398/6, 397/4, vše k.ú. Trnitá, obec Brno.

Vlastníci a správci dotčené dopravní a technické 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 3; 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; GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2; SMB Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2; Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město; T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00

Praha 414; Teplárny Brno, a.s., Okružní č.p. 828/25, Brno-sever, Lesná, 638 00 Brno 38; Úřad městské části města Brna, Brno-jih, Odbor životního prostředí, Mariánské náměstí č.p. 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno 17; Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28; Vodafone ČR, a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515.

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,
- písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- 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 podle písm. b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Stavební úřad posoudil dle ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona záměr z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

Pro území je od 31.01.2025 platný nový územní plán. Pozemky se nachází v ploše přestavby, v rozvojové lokalitě Kv-6 Hradlová. Výšková úroveň zástavby je stanovena na 12 – 28 m s převyšující zástavbou do 40 m. Způsob využití plochy: Smíšené obytné všeobecné (SU). Struktura zástavby kompaktní. Minimální plošné zastoupení zeleně dle požadavků platného územního plánu je splněno. Změna záměru před dokončením mění využití některých jednotek a zahrnuje drobné dispoziční úpravy a úpravy rozdělení jednotek. Neumísťuje do objektu nové funkce. Nenavýšuje objem stavby. Dotčena je pouze východní fasáda ve vnitrobloku, kde jsou vypuštěny balkony a upravena okna v souvislosti s úpravou členění v interiéru – bez navýšení objemu či výšky. V objektu dochází ke změnám v technologickém vybavení jednotek – zrušeny jsou fotovoltaické panely, doplněno je řízené větrání s rekuperací v nárožní části objektu. Od 8.NP je změna způsobu vytápění – ze otopných těles na podlahové topení. Upraven je rozsah přípravy pro chlazení a jeho rozmístění na střeše. Navržená změna záměru před dokončením je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Současně stavba byla hmotově posouzena v rámci územního rozhodnutí č. 333 pod č.j. MCBJIH/13588/2023/SÚ/Sk dne 11.12.2023.

Stavební úřad vyhodnotil soulad stavebního záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 193 odst. 1 písm. c) stavebního zákona):

Žádost o povolení změny stavby před dokončením byla podána na předepsaném formuláři (dle § 4 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona) elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka. Současně stavebník vložil do evidence elektronických dokumentací projektovou dokumentaci (ID dokumentace SR00X020ZPGC) pro vydání změny stavby před dokončením zpracovanou v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a ostatní náležitosti podle § 184 odst. 2 stavebního zákona, zejména závazná stanoviska dotčených orgánů, vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury

a souhlasy vlastníků pozemků a staveb. Rozsah a obsah jednotlivých částí přehledné projektové dokumentace odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí.

Z žádosti, jejích příloh a projektové dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) nařízení č. 14/2024.

Dokumentace byla zpracována oprávněnými osobami, tj. fyzickými osobami, které získaly oprávnění k výkonu činnosti podle zvláštního právního předpisu (hlavní projektant a přizvané osoby s oprávněním pro příslušnou specializaci – statiku a PBŘ apod).

Navrhnout stavbu tak, aby vyhovovala všem výše uvedeným požadavkům, je rovněž zákonnou povinností osoby oprávněné zpracovat projektovou dokumentaci (projektanta), zakotvenou v ustanovení § 162 stavebního zákona, v platném znění.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr podle § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad v souladu s ust. § 193 odst. 2 stavebního zákona z vyjádření nebo závazných stanovisek dotčených orgánů. K záměru byla doložena souhlasná závazná stanoviska a stanoviska (uvedená v tomto rozhodnutí, viz. seznam níže) dotčených orgánů chránících zájmy na úseku ochrany životního prostředí, požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů zajišťují soulad záměru s požadavky zvláštních právních předpisů a návrh na vydání povolení záměru tato stanoviska respektuje. Podmínky ze závazného stanoviska dotčeného orgánu, které jsou pro stavební úřad závazné, byly převzaty do výrokové části tohoto rozhodnutí. Závazná stanoviska a požadavky dotčených orgánů nejsou ve vzájemném rozporu.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr podle § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

K záměru stavebník doložil kladná stanoviska a vyjádření vlastníků a správců veřejné technické a dopravní infrastruktury (uvedená v tomto rozhodnutí, viz. seznam níže), jejichž podmínky jsou zpracovány do předložené projektové dokumentace. Příjezd ke stavbě zůstává beze změny dle původního povolení. Změna záměru nevyvolává potřebu vybudování další dopravní a technické infrastruktury.

Předložený záměr je také v souladu s požadavky zakotvenými v ust. § 193 písm. f) stavebního zákona, tj. v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Navrhovaný stavební záměr je také v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů ostatních účastníků řízení, neboť jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nejsou záměrem stavebníka dotčena nad míru stanovenou právními předpisy. Záměr nemá negativní dopad na sousední pozemky a stavby, nebylo shledáno produkování imisí nad míru obvyklou v daném území, a tedy i míru přípustnou.

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

- koordinovaným závazným stanoviskem Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0137107/2026/Lan dne 06.05.2026,
- závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně pod č.j. KHSJM 17895/2026/BM/HP ze dne 31.03.2026,
- koordinovaným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje pod č.j. HSBM-2385-3/2026 ze dne 07.04.2026,
- stanoviskem Povodí Moravy s.p. pod č.j. PM-10827/2026/5203/He ze dne 02.04.2026,

- vyjádřením Brněnské komunikace a.s. pod č.j. *BKOM/05130/2026* ze dne 07.04.2026,
- vyjádření Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. pod zn. *BVK/05164/2026* ze dne 20.03.2026,
- vyjádření Teplárny Brno, a.s., zn. *03606/2026/TB* ze dne 17.03.2026,
- vyjádření EG.D, a.s., zn. *R11708-27183132* ze dne 11.03.2026.

Dále byla doložena plná moc k zastupování stavebníka.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost o povolení záměru včetně přiložených podkladů z hlediska úplnosti jejího obsahu podle § 184 stavebního zákona, vlastní záměr pak posoudil v souladu s ust. § 193 stavebního zákona. Navrhovaný stavební záměr stavební úřad projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení ani zvláštními předpisy.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:

Účastníci řízení neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků řízení k podkladům rozhodnutí:

Účastníci řízení se nevyjádřili k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru a rozhodl proto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

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

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

SPRÁVNÍ POPLATEK

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položka 18 bod 4 písm. c) ve výši 5 000 Kč byl zaplacen dne 29.7.2026.

DORUČÍ SE

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

Ing. arch. Jana Packová, IDDS: yckw866

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

zastoupení pro: Residence Na promenádě s.r.o., Pobřežní č.p. 249/46, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f, Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxi9, Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6, Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

SMB Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno 2

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

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

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

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

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

Úřad městské části města Brna, Brno-jih, Odbor životního prostředí, IDDS: xphb8g8 – *správce komunikace ul. Hradlová*, Mariánské náměstí č.p. 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno 17

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

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

DOTČENÉ ORGÁNY

(doručí se jednotlivě)

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

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

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

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

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

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

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

NA VĚDOMÍ

(veřejnou vyhláškou)

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

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

DÁLE OBDRŽÍ

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

Úřední deska Magistrátu města Brna

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

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

SPIS