

SP. ZN.: OSR/MMB/0351529/2026/Kre
Č. J.: MMB/0434942/2026

VYŘIZUJE: Ing. Ludmila Kremláčková
TEL./E-MAIL: +420542175355/kremlackova.ludmila@brno.cz

Brno 31.08.2026

Povolení záměru stavebních úprav pro změnu v užívání části dokončené stavby spočívající v dispoziční úpravě prostoru v 1. NP objektu č.p./č.o. 745/7d na pozemku parc. č. 1624/1, k.ú. Komárov, obec Brno v rámci záměru s názvem „Provozovna Rebio, areál Svatopetrská“

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru změny dokončené stavby spočívající v provedení stavebních úprav pro změnu v užívání části stavby, posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 13.05.2026 stavebníka, kterým je společnost Rebio Moon s.r.o., IČO 21436321, sídlem Slunná č.p. 562/9, 664 41 Troubsko, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Miroslav Korbička, IČO 03787800, Kachlíkova č.p. 880/3, Bystrc, 635 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

Rebio Moon s.r.o., IČO 21436321, Slunná č.p. 562/9, 664 41 Troubsko,

pro změnu dokončené stavby stavebními úpravami za účelem změny v užívání části stavby v rámci záměru s názvem:

„Provozovna Rebio, Svatopetrská“

na ul. Svatopetrská, č. p./č.o. 745/7d, pozemek parc. č. 1624/1, v katastrálním území Komárov, obec Brno

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

povolení jako první úkon v řízení.

Druh a účel stavby

Jedná se o stavební úpravy prostoru v 1. NP mezi osami C, E a 09,13 víceúčelového objektu č.p. 745 na ul. Svatopetrská na pozemku parc. č. 1624/1, k.ú. Komárov, obec Brno. Dle kolaudačního rozhodnutí č.j. MMB/0144162/2026 ze dne 17.03.2026 byl prostor kolaudován jako prostor bez využití. Stavebními úpravami bude prostor upraven tak, aby byl vhodný pro provoz gastro zařízení. V provozovně nebude

probíhat plnohodnotná výroba pokrmů z primárních surovin. Obědové menu a další pokrmy budou do provozovny dováženy hotové. Prostor provozovny bude sádkartonovými příčkami tl. 150 mm rozdělen na prodejní část, kuchyni, sklad, sociální zázemí a personální zázemí. Příčky budou provedeny od úrovně podlahy do výšky + 3,2 m. Stavební otvor mezi jednotkami č. A 1.06 a A 1.01 bude zazděn. Stavebními úpravami nebude zasahováno do fasádního pláště objektu, nosných konstrukcí ani obvodových stěn. Připojení na inženýrské sítě zůstane stávající, stávajícími areálovými rozvody technických sítí (elektro, kanalizace, vodovod, slaboproud), dojde pouze k napojení jednotlivých zařízení provozovny. Provozovna bude vybavena nuceným větráním. Vytápění a chlazení provozovny je řešeno centrálně v rámci objektu. Napojení na stávající dopravní infrastrukturu se nemění (stávajícím sjezdem z ulice Dornych). Pro provozovnu budou vyhrazeny dvě parkovací stání v rámci areálu a jedno místo pro odkládání jízdního kola. Záměr nemá vliv na navýšení množství dešťových vod.

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

Pozemek parc. č. 1624/1 v katastrálním území Komárov, obec Brno, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p. 745, v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemku a stavby, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemek, na kterém se stavba umísťuje a povoluje: parc. č. 1624/1, k.ú. Komárov, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 5/2026, Ing. arch. Miroslav Korbička, autorizovaný architekt, ČKA 04828, ID PD: SR00X02D8H1L. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, zařízení název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
3. Stavebník je povinen před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby.
4. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
5. 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.
6. 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.
7. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
8. 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.

9. Bude splněna podmínka dotčeného orgánu uvedená v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje č.j. HSBM-2565-3/2026 ze dne 14.04.2026:

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.

10. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v koordinovaném závazném stanovisku Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č.j. MMB/0155954/2026/Vag ze dne 09.06.2026, v rámci, kterého, bylo vydáno jednotné enviromentální stanovisko č.j. MMB/0319020/2026/KJI ze dne 08.06.2026:

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

1. Při provozování objektu nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami. Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a budou dodržována maximální preventivní opatření k zabránění případných úkapů či úniků ropných látek.
2. V záplavovém území nebude skladován volně odplavitelný materiál ani nebezpečný odpad a záměr nesmí zhoršit odtokové poměry.
3. Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
4. 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.
5. Pro stavbu v záplavovém území bude zpracován povodňový plán, který bude odsouhlasen Povodím Moravy, s.p., a s potvrzením souladu s povodňovým plánem městské části předložen ke kolaudaci.
6. Odpadní vody vypouštěné z objektu do kanalizace pro veřejnou potřebu nesmí překročit maximální přípustné limity uvedené v Kanalizačním řádu pro statutární město Brno, město Kuřim, město Modřice, obce Česká a Želešice.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému JTSK: X = 11622424.55 Y = 597229.14

11. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie.
12. 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. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou: závěrečná kontrolní prohlídka.
13. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
14. Stavbu lze užívat jen na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí, a to jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Stavebník po dokončení stavby požádá o vydání kolaudačního rozhodnutí v souladu s ust. § 232 stavebního zákona.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Rebio Moon s.r.o., IČO 21436321, Slunná č.p. 562/9, 664 41 Troubsko.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 13.05.2026 žádost o vydání povolení záměru změny dokončené stavby spočívající v provedení stavebních úprav pro změnu v užívání části stavby ve zrychleném řízení v rámci záměru s názvem „Provozovna Rebio, Svatopetrská Brno, Komárov, Svatopetrská“, na ul. Svatopetrská, č. p./č.o. 745/7d, pozemek parc. č. 1624/1 v katastrálním území Komárov, obec Brno, ID žádosti SR00X020NBMK, záměr Z/2026/51693, řízení R/2026/180767. Stavebníkem je společnost Rebio Moon s.r.o., IČO 21436321, sídlem Slunná č.p. 562/9, 664 41 Troubsko, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Miroslav Korbička, IČO 03787800, Kachlíkova č.p. 880/3, Bystrc, 635 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Žádost byla naposledy doplněna dne 28.08.2026.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 182 stavebního zákona:

- *písm. a) stavebníkoví*, tj. Rebio Moon s.r.o., IČO 21436321, Slunná č.p. 562/9, 664 41 Troubsko,
- *písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn*, tj. Statutární město Brno, zastoupené starostou MČ Brno – jih, Mariánské náměstí č.p. 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno;
- *písm. c) vlastníku pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě*, tj. Top-in.cz, a.s., Svatopetrská č.p. 35/7, Komárov, 617 00 Brno (jako vlastník pozemku parc. č. 1624/1, k.ú. Komárov, obec Brno, jehož součástí je stavba č.p. 745), Electron C.P. Estate V, s.r.o., Tvrdého č.p. 567/24, Stránice, 602 00 Brno (jako oprávněný z věcných práv vázoucích na pozemku parc. č. 1624/1, k.ú. Komárov, obec Brno, jehož součástí je stavba č.p. 745).

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona.

Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv

a právem chráněných zájmů účastníků řízení. 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.

Soulad s územně plánovací dokumentací:

Stavební úřad posoudil předmětný záměr, a to z hlediska jeho souladu s politikou územního rozvoje a z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací. Statutární město Brno má vydanou územně plánovací dokumentaci, a to Územní plán města Brna (dále ÚPmB), který nabyl účinnosti dne 31.01.2025.

PÚR

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7. Aktualizace č. 9 vyhlášení ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv dne 28.02.2025 se týká pouze vymezení nových specifických oblastí vymezujících území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie a uvedení PÚR do souladu s novým stavebním zákonem. Aktualizace č. 9 tedy nemá dopad na v současnosti účinný ÚPmB. Z tohoto důvodu záměr nemůže být v nesouladu s PÚR.

ÚRP

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s prvním Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky dne 28.08.2024 usnesením č. 581. Z tohoto důvodu záměr nemůže být v nesouladu s ÚRP.

ZÚR

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu a zpřesňuje obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b. Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025, se týká pouze změny v označení významu záměrů, a to z nadmístního na celorepublikový (z PÚR), u koridoru železniční dopravy DZ12, koridoru DS14 a koridoru technické infrastruktury TEE30. Aktualizace č. 4 tedy nemá dopad na v současnosti účinný ÚPmB, záměr nemůže být v nesouladu s ZÚR.

ÚPmB

Předmětný záměr byl posouzen s ohledem na výrokovou závaznou část ÚPmB, kdy byly zohledněny jednotlivé regulativy uvedené v jeho textové a výkresové části. Ochrana veřejného zájmu, tj. stanovování podmínek využití území, je v územním plánu zajišťována v několika úrovních, a to úroveň obecných podmínek využití území, úroveň základních podmínek využití území a úroveň doplňujících podmínek využití území vztahujících se k ostatním plochám, koridorům a trasám vymezeným tímto územním plánem.

Obecné podmínky využití území jsou uvedeny v textové části ÚPmB.

Základní podmínky využití území jsou podmínky, které jsou pro celé území města obecně stanoveny pro každý typ plochy s rozdílným způsobem využití, přičemž pro některé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny požadavky na minimální plošné zastoupení zeleně a podrobnější využití. Pro některé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž v kódu plochy stanovena specifikace podmínek prostorového uspořádání. Zpřesňující podmínky pro využití jednotlivých rozvojových lokalit jsou uvedeny v tabulce rozvojových lokalit. Dále jsou stanoveny zpřesňující podmínky pro využití stabilizovaných ploch.

Doplňující podmínky využití území jsou dané příslušným členěním území, režimem nebo systémem, který zpravidla není vázán na jednotlivou plochu s rozdílným způsobem využití.

Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů na změny využití území závazné. Obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití (tj. před základními podmínkami využití území) a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území.

Dle základních podmínek ÚPmB se záměr nachází ve ploše přestavby, kód plochy s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné všeobecné SU s volnou strukturou zástavby o výškové úrovni 9-22 m.

Jelikož předmětem řízení jsou stavební úpravy části stávající stavby, bez zásahu do vnějšího pláště a nosních konstrukcí se stavební úřad se nezabýval požadavky ÚPmB vyplývajícími z plochy přestavby a požadavky kladenými na strukturu zástavby a výškovou úroveň zástavby lokality.

Využití plochy s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné všeobecné SU:

- Hlavní je využití pro: bydlení; občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; **služby** a nerušící výrobu; sport.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Zpřesňující podmínky pro využití území vyplývají z rozvojové lokality Kv-7 Kalová, které stanovují požadavky na zajištění rozvoje smíšené obytné zástavby.

Na základě výše uvedeného stavební úřad dospěl k závěru, že předmětný záměr je v souladu se základními podmínkami pro využití území stanovenými ÚPmB. Záměr splňuje hlavní využití plochy s rozdílným způsobem využití (využití pro služby). Požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně ve ploše SU není uplatňován, jelikož předmětem záměru je stavební úprava dokončené stavby. Z rozvojové lokality Kv-7 Kalová nevyplývají pro záměr žádné požadavky, jelikož se jedná o stavební úpravy uvnitř dokončené stavby.

Doplňující podmínky pro využití území jsou stanoveny zónou se shodným charakterem Z6.18 Masná, která klade požadavky na chránění a rozvíjení řeky Svratky a nábřeží Staré Ponávky a zpřístupňování koryta řeky, resp. toku. Dále se záměr nachází v koridoru dopravní infrastruktury CNU.Tr/71. Předmětem záměru jsou stavební úpravy uvnitř dokončené stavby, pro záměr nevyplývají žádné doplňující podmínky.

Stavební úřad po vyhodnocení všech požadavků kladených ÚPmB na požadovaný záměr dospěl k závěru, že záměr je v souladu s ÚPmB.

Soulad s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů:

Stavební úřad neshledal rozpory s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s požadavky na výstavbu.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 5/2026, Ing. arch. Miroslav Korbička, autorizovaný architekt, ČKA 04828, ID PD: SR00X02D8H1L. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném. 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 (brněnské stavební předpisy).

Zejména je splněn požadavek ust. § 143 stavebního zákona – záměr je umístěn v souladu s ÚPmB. Dále je záměr umístěn tak, že je možné její napojení na síť technické infrastruktury. Záměr je na technickou infrastrukturu napojen stávajícími areálovými rozvody (vodovod, kanalizace, elektro, slaboproud). Dopravní napojení zůstává stávající, a to z ul. Dornych.

Dále jsou splněny požadavky ust. § 147 stavebního zákona ohledně požární bezpečnosti. Požární bezpečnost byla posouzena v požárně bezpečnostním řešení stavby, které je součástí dokumentace pro povolení záměru, zodpovědný projektant Ing. Jan Filous, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1007141.

Jsou splněny požadavky ust. § 148 stavebního zákona na ochranu zdraví a životního prostředí. Stavební úřad má za prokázané, že záměr je navržen takovým způsobem, aby neohrožoval bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, ani neměl nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby i užívání nebo následkem vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů. Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě stavby, stanovené v § 149 stavebního zákona jsou řešeny v části D.1 Architektonicko-stavebním řešení.

Záměr je navržen v souladu s požadavky nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnských stavebních předpisů) (dále jen „BSP“). Zejména jsou splněny požadavky ust. § 25 BSP ohledně kapacity parkování (v areálu jsou vyhrazeny dvě parkovací stání pro provozovnu REBIO) a ust. § 27 BSP ohledně odkládání jízdních kol (v areálu je vyhrazeno jedno místo pro odkládání jízdního kola pro provozovnu REBIO). Dále jsou splněny požadavky ust. § 39 BSP kladené na hygienické zařízení provozoven stravovacích služeb (v rámci záměru je navržena předsíň a dále samostatná místnost s umývadlem a samostatná místnost se záchodovou mísou, a to odděleně pro muže a ženy).

Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

Záměr byl správním orgánem Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí posouzen z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, a to z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany vod, ochrany lesů a ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska odpadového hospodářství. Bylo vydáno jednotné environmentální stanovisko č.j. MMB/0319020/2026/KJI ze dne 08.06.2026. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“) posoudil dotčený orgán Magistrátu města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství (dále OVLHZ MMB) předmětný záměr jako přípustný s podmínkami, které stavební úřad zahrnul do výrokové části tohoto rozhodnutí (podmínka povolení záměru č. 10). Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

OVLHZ MMB zhodnotil, že tyto zájmy nejsou záměrem dotčeny. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění nepodlézá záměr vydání žádného opatření.

Záměr byl správním orgánem Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče posouzen na úseku státní památkové péče na území města Brna se závěrem, že záměr je ve smyslu § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů přípustný. Bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko, které je součástí koordinované závazného stanoviska vydaného Magistrátem města Brna, Odborem územního plánování a rozvoje č.j. MMB/0155954/2026/Vag ze dne 09.06.2026.

Dotčený orgán Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně posoudil záměr z hlediska požadavků předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví a vydal souhlasné závazné stanovisko bez podmínek č.j. KHSJM 16553/2026/BM/HV ze dne 25.03.2026.

Dotčený orgán Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje posoudil záměr na úseku požární ochrany z hlediska požadavků zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o požární ochraně“) a na úseku ochrany obyvatelstva z hlediska požadavků zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z hlediska vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále „vyhláška o požární prevenci“) a vydal koordinované závazné stanovisko č.j. HSBM-2565-3/2026 ze dne 14.04.2026 s podmínkou, která je zahrnuta do podmínek povolení záměru uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí (podmínka č. 9). Stanovená podmínka proto ukládá stavebníkovi povinnost realizovat stavbu v souladu s požárně bezpečnostním řešením zpracovaným v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky 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.

Soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

Předmětem záměru je povolení záměru stavebních úprav dokončeného objektu za účelem změny v užívání části stavby. Záměrem nedochází ke změně dopravního napojení nebo změně stávajícího napojení objektu na technickou infrastrukturu.

Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

V rámci řízení byly doloženy souhlasy účastníků řízení se záměrem vyznačené na situačním výkresu v souladu s ust. § 212 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Stavební úřad v rámci řízení dospěl k závěru, že uskutečněním záměru 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, na základě tohoto posouzení lze konstatovat, že záměr je v souladu s právními předpisy a byly splněny podmínky pro jeho povolení.

Stavební úřad při vyhodnocování záměru vycházel zejména z příslušných částí B. Souhrnná technická zpráva, která je součástí dokumentace. Naplnění požadavků výše zmíněných vyhlášek a nařízení stavební úřad ověřil také na základě vydaných závazných stanovisek dotčených orgánů chránících jednotlivé uvedené zájmy, která jsou ve všech případech souhlasná.

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

- Plná moc k zastupování
- Souhlas *Top-in.cz, a.s.* se záměrem
- Souhlas *SMB, MČ Brno-jih* zastoupena starostou se záměrem
- Souhlas *Electron C.P. Estate V, s.r.o.* se záměrem

- Souhlasné závazné stanovisko *Krajská hygienická stanice JmK*, pod č.j. KHSJM 16553/2026/BM/HV ze dne 25.03.2026
- Koordinované závazné stanovisko *Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje* pod č.j. HSBM-2565-3/2026 ze dne 14.04.2026
- Koordinované závazné stanovisko *Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje*, pod č.j. MMB/0155954/2026/Vag ze dne 09.06.2026
- Vyjádření *Povodí Moravy, s.p.*, pod zn. PM-15002/2026/5203/He ze dne 29.04.2026

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně přiložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

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. Jitka Pokorová
vedoucí oddělení Obvodu V
Odbor stavebního řádu

Za správnost:
Ing. Ludmila Kremláčková

POPLATEK

Správní poplatek vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) ve znění ust. § 9 téhož zákona ve výši 9 000 Kč byl zaplacen dne 31.08.2026.

DORUČÍ SE

stavebník

Ing. arch. Miroslav Korbička, IDDS: 5phu5e6

místo podnikání: Kachlíkova č.p. 880/3, Bystrc, 635 00 Brno

zastoupení pro: Rebio Moon s.r.o., Slunná č.p. 562/9, 664 41 Troubsko

účastník dle § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

Statutární město Brno, MČ Brno-jih, zastoupená starostou MČ Brno - jih, IDDS: xphb8g8

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 152/13, Brno-jih, Komárov, 617 00 Brno 17

účastník dle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na které má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

Top-in.cz, a.s., IDDS: c7kgpyv

sídlo: Svatopetrská č.p. 35/7, Komárov, 617 00 Brno

Electron C.P. Estate V, s.r.o., IDDS: 54tzdui

sídlo: Tvrdého č.p. 567/24, Stránice, 602 00 Brno 2

DOTČENÉ ORGÁNY

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, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 3/624, 602 00 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

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

Úřední deska Magistrátu města Brna

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

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

SPIS