

SP. ZN.: OSR/MMB/0177376/2026/Sen  
Č. J.: MMB/0469804/2026

VYŘIZUJE: Ing. Eliška Šenovská  
TEL./E-MAIL: +420 542175389/senovska.eliska@brno.cz

Brno 15.09.2026

## 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. § 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. § 182 až 193 stavebního zákona žádost s jednoznačným identifikátorem SR00X022XNJ3 ze dne 25.11.2025, naposledy doplněnou dne 01.06.2026, stavebníka, kterým je společnost **LUCROS SICAV a.s., IČO 28507428, Skorkovská č.p. 1310, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98**, kterou zastupuje Yvona Čumová, IČO 63361990, Klatovská č.p. 426/20, Ponava, 602 00 Brno 2 (dále jen „stavebník“), na novostavbu bytového domu vč. staveb souvisejících v rámci záměru s názvem:

**„BYTOVÝ KOMPLEX PRAŽÁKOVA, Brno“**  
při ul. Pražákova, k. ú. Horní Heršpice, obec Brno

na pozemcích parc. č. 1463/1, 1493, 1494/1, 1494/7, 1496/1, 1496/3 v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno (dále jen „stavba“).

- I. Stavební úřad na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 a ust. § 16 silničního zákona, stavebního zákona vydává

#### povolení záměru.

- II. Stavební úřad podle ust. § 10 odst. 1 a 4 silničního zákona, v platném znění stavebníkovi

#### povoluje

připojení parkovacích stání na místní komunikaci na ul. Pražákova, pozemek par. č. 1463/1 k. ú. Horní Heršpice, obec Brno.

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

### povoluje kácení

#### 9 kusů stromů v k. ú. Horní Heršpice, a to:

- 4 kusů stromů druhu ořešák královský (*Juglans regia*) s obvodem kmene 173 cm (strom č. 1)1, 158 cm (strom č. 2), 175 cm (strom č. 3) a 104 cm (strom č. 4) na pozemku p. č. 1496/1;
- 4 kusů stromů druhu javor mléč (*Acer platanoides*) s obvodem kmene 89 cm (strom č. 5), 94 cm (strom č. 6), 88 cm (strom č. 7) a 126 cm (strom č. 8) pozemku p. č. 1496/1;
- 1 kusu stromu druhu pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*) s obvodem kmene 86 cm (strom č. 9) pozemku p. č. 1496/3

#### a dále kácení **zapojených porostů dřevin o celkové 168 m<sup>2</sup> v k. ú. Horní Heršpice, a to:**

- plocha č. 1 s rozlohou 60 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou šeřík obecný (*Syringa vulgaris*), javor mléč (*Acer platanoides*), plamének (*Clematis* sp.), skalník (*Cotoneaster* sp.), pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*), tis červený (*Taxus baccata*), hlohyně (*Pyracantha* sp.) a bez černý (*Sambucus nigra*);
- plocha č. 2 s rozlohou 32 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou ořešák královský (*Juglans regia*), javor mléč (*Acer platanoides*), růže šípková (*Rosa canina*) a plamének (*Clematis* sp.);
- plocha č. 3 s rozlohou 14 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou zerav západní (*Thuja occidentalis*);
- plocha č. 4 s rozlohou 21 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou plamének (*Clematis* sp.) a loubinec pětistý (*Clematis* sp.);
- plocha č. 5 s rozlohou 13 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*), loubinec pětistý (*Clematis* sp.), vrba jíva (*Salix caprea*) a ořešák královský (*Juglans regia*);
- plocha č. 6 s rozlohou 28 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/3 s druhovou skladbou zlatice převislá (*Forsythia suspensa*) a bez černý (*Sambucus nigra*).

Budou dodrženy podmínky uvedené v bodě 27 tohoto rozhodnutí.

#### Druh a účel povolované stavby, její prostorové řešení a umístění na pozemcích:

Předmětem řízení je novostavba bytového domu umístěna na pozemcích parc. č. 1494/1 a 1496/1 při ul. Pražákova včetně staveb souvisejících na pozemcích parc. č. 1463/1, 1493, 1494/7, 1496/3.

#### **STAVEBNÍ OBJEKTY**

SO 101 – BYTOVÝ KOMPLEX PRAŽÁKOVA, BRNO

SO 102.1 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY (správa investor)

SO 102.2 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY (správa Brněnské komunikace, a.s.)

SO 102.3 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY (správa ÚMČ Brno-jih)

SO 103.1 - SADOVÉ A TERÉNNÍ ÚPRAVY

SO 103.2 - SADOVÉ A TERÉNNÍ ÚPRAVY

SO 104 - PARK

SO 105 - KONTEJNERY – TŘÍDĚNÝ ODPAD

### **INŽENÝRSKÉ OBJEKTY**

IO 201 - PŘÍPOJKA VODOVODU

IO 202 - PŘÍPOJKA JEDNOTNÉ KANALIZACE

IO 203 - AREÁLOVÉ VEDENÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

IO 204 - AREÁLOVÉ VEDENÍ DEŠŤOVÉ KANALIZACE

IO 205 - RETENČNÍ A AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ KANALIZACE 1

IO 206 - RETENČNÍ A AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ KANALIZACE 2

IO 207 - PŘÍPOJKA SLABOPROUDÉHO VEDENÍ – CETIN, a. s.

IO 208 - PŘÍPOJKA SLABOPROUDÉHO VEDENÍ – QUANTCOM, a. s.

IO 209 - PŘÍPOJKA SILNOPROUDÉHO VEDENÍ

IO 210 - TRAFOSTANICE

IO 211 - PŘÍPOJKA PLYNOVODU

IO 212 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

IO 213 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – ULICE PRAŽÁKOVA

IO 214 - PŘÍPOJKA VODOVODU – PARK

IO 215 - PŘÍPOJKA VN

### **SO 101 BYTOVÝ KOMPLEX PRAŽÁKOVA, BRNO**

Předmětem záměru je novostavba bytového domu s vnitroblokem na pozemcích parc. č. 1494/1 a 1496/1 při ul. Pražákova. Půdorys objektu je tvořen pravoúhlým lichoběžníkem o max. rozměrech 76,8 × 66,8 m s vnitřním atriem. Objekt bude umístěn min. 7,750 m od parc. č. 1494/7 dále 21,52 m od parc. č. 1376 dále 21,528 m od parc. č. 1401 dále 13,294 m od parc. č. 1486/2 a dále 19,514 m od parc. č. 1485.

Úroveň atiky bude po celém obvodu stejná, výška atiky = 19,1 m od ± 0,000 = 212,00 m n. m. Bpv od 1NP. V jižní části objektu dochází k uskočení podlahy 1NP o - 0,3 m. Poslední podlaží (6NP) bude o 2 m ustoupené oproti vnějšímu obrysu, spodní hrana ustoupeného podlaží bude v úrovni + 15,585 m.

Bytový dům bude obsahovat 2 podzemí podlaží a 6 nadzemních podlaží, kdy poslední podlaží bude ustoupené. Stavba bude provozně členěna do 6 samostatných celků, každý celek bude mít přímý vstup z ulice i z vnitrobloku. Stavba je navržena jako uzavřený blok s průchody z jižní a severní strany. Bytový dům bude obsahovat celkem 248 bytových jednotek o velikosti 1+kk (52 bytů), 2+kk (139 bytů), 3+kk (46 bytů), 4+kk (11 bytů). Každý byt bude mít samostatný balkon nebo terasu, u bytů, které navazují na terén budou předzahrádky s orientací do vnitrobloku, u bytů v vstupujícím podlaží budou venkovní terasy. V jižní části parteru jsou navrženy komerční jednotky se zázemím.

Ve 2 podzemních podlažích bude celkem 272 parkovacích stání a 9 parkování pro motocykly, parkování pro 329 jízdních kol bude rozděleno do společných koláren a sklepních kojí se stojany na kolo. Návštěvnická stání budou umístěna v parteru po obvodě objektu. Dále bude vybudováno 14 venkovních parkovacích stání v severní části záměru. Tyto stání budou sloužit pro bytový komplex (celkem 272+14=286 stání). Dále bude vybudováno 14 venkovních veřejných parkovacích stání při ul. Pražákova. Podzemní podlaží dále budou obsahovat sklepy, místnosti technického vybavení, odpadové hospodářství a společné prostory.

Stavba bude konstrukčně řešena kombinací železobetonových stěn a zdívkem, vodorovné konstrukce budou tvořeny železobetonovou deskou. V objektu bude 6 výtahů. Střecha bude nepochozí plochá, kromě střechy v místě ustoupeného podlaží, která bude pobytová. Střecha nad 1.PP bude tvořena

železobetonovou deskou a bude tvořena kombinací zpevněných ploch a intenzivní zeleně. Objekt bude zateplen.

Stavební jáma bude zajištěna záporovým pažením. Pažení bude doplněno o dočasné ocelové převázání a šikmé kotvy délky 14 m (dočasné kotvy budou zasahovat do pozemků parc. č. 1496/1, 1494/7, 1494/1, 1486/2, 1496/3, 14963/1). Pažení bude provedeno na celou výšku stavební jámy a jáma bude odvodněná. Založení stavebního objektu bude na plošné základové desce podporované velkopřůměrovými pilotami. Spodní stavba bude tzv. bílá vana.

Stavba bude napojena přípojkami na elektrické vedení NN a na vedení VN z nové trafostanice, dále na vodovod, jednotnou kanalizaci, plyn, a slaboproudá vedení. Zdrojem tepla bude kaskáda dvou plynových stacionárních kondenzačních kotlů. Jmenovitý příkon jednoho kotle bude 237,9 kW, celkový příkon kotlů bude 475,8 kW. Splašková a dešťová kanalizace je navržena jako oddílná – dešťové vody budou likvidovány ve dvou retenčně akumulacích nádržích. Větrání objektu bude vzduchotechnickými zařízeními. Pro park bude vybudována samostatná přípojka vodovodu.

Dopravní napojení k objektu je navrženo nově budovaným sjezdem do podzemních garáží dvoupruhou obousměrnou rampou (šířka jízdních pruhů 3,25 m a sklon max. 15 %) umístěnou na severní straně objektu. Rampa do podzemní garáže naváže na účelovou komunikaci, která navazuje na ul. Pražákovu (*účelová komunikace s připojením na ul. Pražákovu již byla povolena a není součástí tohoto řízení, rozhodnutí č. j.: MMB/0034306/2025 ze dne 29.01.2025*).

Je navrženo kácení 9 ks stromů a 168 m<sup>2</sup> zapojeného porostu dřevin. Ke kácení bylo vydáno závazné Jednotné environmentální stanovisko od Krajského úřadu jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí. Náhradní výsadba je řešena ve stavebních objektech 103.1, 103.2 a 104.

**Parametry stavby:** obestavěný prostor (nadměrný): 65 039,00 m<sup>3</sup>, obestavěný prostor (podzemní): 40 489,00 m<sup>3</sup>, zastavěná plocha podzemní části stavby: 5348,65 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha nadzemní části stavby: 3 303,66 m<sup>2</sup>, podlahová plocha bytů: 13 424,8 m<sup>2</sup>, podlahová plocha komerce: 741,35 m<sup>2</sup>. Plocha zeleně na rostlém terénu 1858,68 m<sup>2</sup>, plocha zeleně na konstrukci 1469,14 m<sup>2</sup>, zastoupení zeleně: 34,2 %.

#### **SO 102.1 ZPEVNĚNÉ PLOCHY** (správa investor)

Jedná se o veškeré účelové komunikace navrhované v bezprostřední blízkosti jižní a východní fasády stavby, dále o veškeré zpevněné plochy podél severní účelové komunikace, zpevněné plochy na západní straně řešeného území a chodníky ve vnitrobloku.

#### **SO 102.2 ZPEVNĚNÉ PLOCHY** (správa Brněnské komunikace a.s.)

Jedná se o zpevněné plochy na ul. Pražáková, spadají sem pojížděné i nepojížděné plochy mezi novým napojením účelové komunikace na severní straně a křižovatkou s ul. Bohunickou. Součástí je veřejný chodník a 14 nových veřejných kolmých parkovacích stání pro osobní vozidla (z toho 1 pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu).

#### **SO 102.3 ZPEVNĚNÉ PLOCHY** (správa ÚMČ Brno-jih)

Jedná se o parkové plochy a cesty v prostoru mezi stávající zastávkovou nástupní plochou na ul. Bohunické a jižním okrajem nepředávané pochozí zpevněné plochy. Park budou tvořit převážně nezpevněné plochy doplněné o mobiliář. Veškeré parkové komunikace budou lemovány zapuštěnými obrubníky.

#### **SO 103.1 SADOVÉ A TERÉNI ÚPRAVY** (správa investor)

Je navržena výsadba dřeviny s názvem Acer campestre Elsrijk v počtu 5 ks a dřeviny s názvem Cornus Rutgen v počtu 3 ks.

Zpevněné a ostatní povrchy: v řešeném území bude hlavním zpevněným povrchem betonová dlažba, jedná se o chodníky kolem budovy a hlavní osy procházející vnitroblokem. Vedlejší cesty budou z betonových kostek, pěšina bude mlatová. Součástí bude mobiliář.

**SO 103.2 SADOVÉ A TERÉNI ÚPRAVY** (*plochy ve správě Brněnské komunikace a.s., stromy ve správě Veřejné zeleně města Brna*)

Jedná se o zpevněné plochy při ul. Pražákova – parkovací místa (14 míst), obrubníky a chodník z betonových dlaždic a dále o rostlý terén – zatravněnou plochu. Parkovací místa budou přístupná z ul. Pražákova. Je zde navržena výsadba dřeviny s názvem *Acer campestre* Elsrijk v počtu 5 ks.

**SO 104 PARK** (*ve správě ÚMČ Brno-jih*)

Je zde navržena výsadba dřeviny s názvem *Aeculus×carnea* v počtu 2 ks a dřevina s názvem *Robinia×pragensis* v počtu 13 ks. Jedná se o zpevněné plochy, součástí je dětské a workoutové hřiště s herními prvky a mobiliářem.

**SO 105 - KONTEJNERY - TŘÍDĚNÝ ODPAD**

Kontejnery na tříděný odpad budou umístěny ve veřejném prostranství u jihovýchodního rohu navrhovaného objektu. Podzemní část kontejneru bude prefabrikovanou kci o rozměrech 1,850×1,850 m s nadzemní pohledovou částí o rozměrech 0,720×1,043×0,690 m. Kontejner bude uložen na podkladní betonové roznášecí desce o min tl. 0,2 m. Podzemní část bude překryta zpevněnou plochou dle SO 102.2.

**IO 201 - PŘÍPOJKA VODOVODU** (*dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu*)

Vodovodní přípojka bude umístěna v pozemcích parc. č. 1463/1, 1496/3 a 1496/1. Objekt bude napojen na stávající vodovodní řad v ul. Pražákova LT150 nově budovanou přípojkou D90×8,2 mm PE 100 SDR11 RC, délky 13,1 m ukončenou vodoměrnou sestavou v objektu v 1.PP.

**IO 202 - PŘÍPOJKA JEDNOTNÉ KANALIZACE** (*dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu*)

Kanalizační přípojka o délce 13,9 m (KAM DN200) bude vedena v pozemcích parc. č. 1493, 1496/3 a 1463/1, napojena na stávající kanalizační vedení v ul. Pražákova a ukončena v nové revizní šachtě (betonové prefabrikované) umístěné na pozemku parc. č. 1496/3 ve zpevněné ploše. Splašková kanalizace bude napojena gravitačním systémem.

**IO 203 - AREÁLOVÉ VEDENÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE** (*dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu*)

Splaškové vody budou odváděny pomocí svodného odpadního potrubí do domovního kanalizačního vedení, které bude provedeno z materiálu PVC-KG SN8 a zaústěno do ŽB vstupní šachty VŠ1DN1000 na pozemku parc. č. 1496/3, která ukončuje přípojku jednotné kanalizace.

**IO 204 - AREÁLOVÉ VEDENÍ DEŠŤOVÉ KANALIZACE** (*dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu*)

Dešťová voda bude ze střechy jímána pomocí vpustí a následně odváděna vnitřní dešťovou kanalizací do dvou retenčně-akumulačních nádrží (IO 205 a IO 206). Bezpečnostní přepady jsou napojeny do kanalizace. Voda z akumulovaných částí nádrží bude využívána na zálivku zelených ploch ve vnitrobloku a v předzahrádkách.

**IO 205 - RETENČNÍ A AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ KANALIZACE 1**

Jedná se o retenční a akumulaci nádrž o vnitřních rozměrech 13×3×2,75 m a o retenčním objemu 75 m<sup>3</sup> a akumulaci objemu 10 m<sup>3</sup>. Regulovaný odtok bude 0,59 l/s. Bezpečnostní přeliv bude napojen do kanalizace. Akumulační nádrž bude umístěna v pozemku parc. č. 1494/1 ve vzdálenosti 14,95 m od parc. č. 1485 a 10,65 m od parc. č. 1486/2.

**IO 206 - RETENČNÍ A AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ KANALIZACE 2**

Jedná se o retenční a akumulaci nádrž o vnitřních rozměrech 14,5×3×2,5 m a o retenčním objemu 75 m<sup>3</sup> a akumulaci objemu 10 m<sup>3</sup>. Regulovaný odtok bude 0,59 l/s. Bezpečnostní přeliv bude napojen

do kanalizace. Akumulační nádrž bude umístěna v pozemku parc. č. 1494/1 a parc. č. 1496/1 ve vzdálenosti 17,75 m od parc. č. 1496/3 a 37,90 m od parc. č. 1494/7.

**IO 207 - PŘÍPOJKA SLABOPROUDÉHO VEDENÍ - CETIN, a. s. (dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu)**

Přípojka Cetin a.s. o délce 7,6 m bude vedena v pozemcích parc. č. 1496/1, 1496/3 a 1463/1. Z optické trubky Cetinu a.s. bude provedeno odbočení na trasu bude umístěn tzv. romold – podzemní plastová komora, pod povrchem chodníku. Z romoldu budou vedeny dvě HDPE trubky až do podzemního parkovacího podlaží navrhovaného objektu.

**IO 208 - PŘÍPOJKA SLABOPROUDÉHO VEDENÍ - QUANTCOM, a. s. (dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu)**

Přípojka Quantcom a.s. o délce 7,6 m bude vedena v pozemcích parc. č. 1496/1, 1496/3 a 1463/1. Z optické trubky Quantcom a.s. bude provedeno odbočení na trasu bude umístěn tzv. romold – podzemní plastová komora, pod povrchem chodníku. Z romoldu budou vedeny dvě HDPE trubky až do podzemního parkovacího podlaží navrhovaného objektu.

**IO 209 - PŘÍPOJKA SILNOPROUDÉHO VEDENÍ**

Přípojka o celkové délce 38,2 m bude realizována mezi novou trafostanicí na pozemku parc. č. 1496/3 a navrhovaným objektem. Přípojka NN bude realizována 4 paralelními kabely 1-AYKY 4x240 o délce 38,2 m. Jištěny budou pojistkami 315A v transformátorové stanici. Navrhovaný objekt bude disponovat vlastní rozvodnou NN.

**IO 210 - TRAFOSTANICE**

Kiosková trafostanice UF2538 s transformátorem 630 kVA (olejové trafo). Trafostanice bude o rozměrech 2,5x3,8x3,32 m, umístěna na pozemcích parc. č. 1496/1 a 1496/3 ve vzdálenosti 8,967 m a 4,172 m od hranic parc. č. 1494/7. Založena bude na základové desce tl. 0,25 m. Trafostanice bude napojena na stávající rozvody VN 22kV novou smyčkou napojenou na přívodní kabeláž pro TS Siko (samostatný objekt IO 215).

**IO 211 - PŘÍPOJKA PLYNOVODU (dle stavebního zákona přílohy č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu)**

V rámci výstavby nového bytového komplexu se zruší stávající přípojku v ulici Bohunická a vybuduje se nová přípojka PE dn 40 v ulici Pražákova. Zrušení stávající a vybudování nové přípojky bude řešeno formou přeložky plynárenského zařízení. Nová přípojka bude napojena na STL plynovod DN 300 v ulici Pražákova. HUP a fakturační měření budou umístěny na hranici pozemku. Celková STL plynovodní přeložka pro bytový dům dn40 bude vedena na pozemcích parc. č. 1494/1, 1496/1, 1496/3 a 1463/1 v délce 7,7 m od T-kusu do plynoměrného kiosku umístěného na fasádě bytového domu, který bude napojen na jeden tepelný zdroj, a to bude plynová kotelná III. kategorie. Objekt bude mít samostatný plynoměrný kiosek s vlastním plynoměrem G40 (65 m<sup>3</sup>/h).

**IO 212 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

V jižní části navrhovaného objektu v místě parkové úpravy a dětského hřiště budou nově instalována 4 svítidla veřejného osvětlení. Napájení nových svítidel bude napojeno za stávajícího svítidla S-0059-063 a bude zakončeno ve svítidle S-0059-061. Přípojná smyčka bude o délce 164 m. Osvětlení bude v provedení LED. Uvedená svítidla budou spojena i s novým zemnicím vodičem položeným ve výkopu. Pro napájení bude použit kabel 1-CYKY 4x16. Vedení bude uzemněno a vedeno v chrániče.

**IO 213 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - ULICE PRAŽÁKOVA**

V rámci realizace záměru doplnění parkovacích stání bude nutné zajistit ochranu stávajících inženýrských sítí, které se nachází v dotčeném území pozemky parc. č. 1463/1, 1496/1 a 1496/3. Jedná se o silnoproudé a slaboproudé rozvody a plynovod. Ochrana těchto sítí bude provedena v souladu s požadavky jednotlivých správců.

V místě parkovacích stání bude u podzemního kabelového vedení VN, NN a sdělovacího vedení provedena dodatečná mechanická ochrana kabelu. Pod novou komunikací a parkovacími stáními bude provedena vlastním nákladem GasNet, s.r.o. rekonstrukce stávajícího STL plynovodu DN 300 ocel.

**IO 214 - PŘÍPOJKA VODOVODU – PARK** (dle stavebního zákona příloha č. 1 se jedná o drobnou stavbu, která nepodléhá povolení stavebního úřadu)

Vodovodní přípojka pro park bude na pozemcích parc. č. 1463/1, 1493 a 1496/3, přípojka o délce 17,4 m bude z materiálu D32x3,0 mm PE 100 SDR11 RC. Přípojka bude ukončena vodoměrnou sestavou ve vodoměrné šachtě o rozměrech 900x1200x1500 mm na pozemku parc. č. 1496/3. Z přípojky bude zásobované pítko a mlžítko.

#### **IO 215 - PŘÍPOJKA VN**

Trafostanice určena pro navrhovaný objekt bude napojena VN smyčkou z vedlejší odběratelské trafostanice určené pro objekt SIKO. Smyčka VN pro novou trafostanici bude v celkové délce 3,5 m, v pozemku parc. č. 1496/2. Jedná se o podzemní kabelové propojení trafostanice a distribuční sítě.

#### *Území dotčené vlivy stavby*

Pozemky, na kterých se záměr povoluje: 1463/1, 1493, 1494/1, 1494/7, 1496/1, 1496/3.

Sousední pozemky dotčené vlivy stavby parc. č.: 1278, 1279, 1283, 1284, 1287, 1288, 1291, 1292, 1295, 1296, 1299, 1300, 1304, 1305, 1307, 1308, 1336/1, 1337, 1358/1, 1369, 1370, 1371, 1372, 1375, 1376, 1379, 1380, 1383, 1384, 1393/1, 1393/2, 1394, 1401, 1402, 1409, 1410, 1414, 1415, 1416/1, 1417/1, 1417/2, 1482, 1483/1, 1484/1, 1484/2, 1484/3, 1484/4, 1484/6, 1484/7, 1485, 1494/8.

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

Brno, Horní Heršpice: č.p. 403, č.p. 517, č.p. 439, č.p. 444, č.p. 252, č.p. 371, č.p. 478, č.p. 352, č.p. 339, č.p. 167, č.p. 370, č.p. 269, č.p. 251, č.p. 253, č.p. 471, č.p. 132, č.p. 210, č.p. 209, č.p. 384, č.p. 358, č.p. 360, č.p. 353, č.p. 354, č.p. 350, č.p. 351, č.p. 312, č.p. 313, č.p. 314, č.p. 310, č.p. 316, č.p. 317, č.p. 396, č.p. 43, č.p. 506 a č.p. 728.

*Všechny výše uvedené pozemky se nachází v k. ú. Horní Heršpice, obec Brno.*

**Podmínky pro provedení stavby a podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu:**

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 06/2025, zpracovatelné projektové dokumentace ONN architects s.r.o., IČO 19460341, zodpovědný projektant Ing. arch. Petr Strakoš, autorizovaný architekt, ČKA – 04728; stavebně konstrukční řešení - Ing. Karel Košek, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT – 0008742; požárně bezpečnostní řešení – Luboš Čuka, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT – 0101664 a jiní, ID projektové dokumentace: SR00X022XGZ8 která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Před zahájením stavebních prací bude, **po dohodě s vlastníky stavby, provedena pasportizace sousedních objektů** na ul. Pražákova a ul. Bohunická, k. ú. Horní Heršpice, obec Brno (viz území dotčené vlivy stavby uvedené výše).
3. 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.
4. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

5. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
6. 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, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
7. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právníkou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
8. 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, uvědomte 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.
9. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
10. 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.
11. 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. Dále bude dodržena stanovená doba nočního klidu (22:00-06:00 hod).
12. 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.
13. 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.
14. Stavební konstrukce musí být dimenzovány a provedeny na základě statických výpočtů.
15. Při provádění stavby nesmí být narušeny žádné stávající nosné konstrukce, musí se postupovat tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, života a zdraví osob, ke vzniku požáru a k nekontrolovatelnému porušení stability stavby nebo její části. Nesmí být ohrožena stabilita jiných staveb ani provozuschopnost sítí technického vybavení v dosahu stavby.
16. Pozemky nesmí být použity pro stavební účely dříve, než bude vydané rozhodnutí nabude právní moci dle právních předpisů.
17. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
18. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
19. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.

20. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců. Staveniště musí být zabezpečeno tak, aby nemohlo dojít k úrazům kolemjdoucích osob.
21. Případné znečištění chodníků, komunikací i jiných veřejných ploch v souvislosti se stavbou bude neprodleně odstraňováno.
22. Komunikace smí být poježděny vozidly, jejichž celková hmotnost nepřesahuje mez povolenou aktuálním dopravním značením.
23. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně.
24. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace.
25. **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, dále dodržte podmínky správců a vlastníků pozemků:**
- vyjádření ÚMČ Brno-jih, OŽP – č.j. MCBJIH/07689/2025/Jaj, 16.7.2025,
  - stanovisko MMB, Odbor investiční – č.j. MMB/0466264/2025, 16.10.2025,
  - stanovisko GasNet, s.r.o. – zn. 5003365836, 6.8.2025,
  - stanovisko GasNet, s.r.o. – zn. 5003494629, 23.1.2026,
  - vyjádření EG.D, a.s. (souhlas se stavbou v OP) – zn. B26123-27161302, 20.8.2025,
  - stanovisko Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – zn. BVK/16795/2025, 30.9.2025,
  - vyjádření Brněnské komunikace a.s. – č.j. BKOM/28456/2025, BKOM/28461/2025, 21.11.2025,
  - vyjádření Technické sítě Brno, a.s. – č.j. TSB/09028/2025, 1.9.2025,
  - vyjádření CETIN a.s. – č.j. 204339/25, 25.7.2025,
  - vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. – č.j. E37839/25, 9.7.2025,
  - vyjádření Quantcom, a.s. – zn. BM1417596, 17.7.2025,
  - vyjádření Netdatacomm, s.r.o. – bez č.j., 17.7.2025,
  - vyjádření Faster CZ spol.s r.o. – bez č.j., 21.8.2025,
  - vyjádření České Radiokomunikace, a.s. – zn. UPTS/OS/402812/2025, 28.7.2025.
26. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku **Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje** č. j.: KHSJM 38090/2025/BM/HOK ze dne 28.07.2025:

V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. váže KHS JmK vyslovený souhlas na splnění těchto podmínek:

K uvedení stavby do trvalého užívání předloží stavebník výsledky měření hluku z maximálního provozu všech zdrojů hluku předmětného záměru ve vztahu k nejbližším venkovním chráněným prostorům a venkovním chráněným prostorům sousedních staveb a to i navrhovaných dokladující nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro denní i noční dobu. Podmínka byla stanovena v souladu s § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb.

Konkrétní způsob využití komerčních jednotek v 1. NP bytového komplexu bude samostatně projednán na KHS JmK před započatím jejich užívání. Podmínka byla stanovena v souladu s požadavky § 2 a § 7 zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a rovněž vyplývá ze skutečnosti, že investor nezná dosud žádného konkrétního budoucího uživatele předmětné nájemní jednotky a tedy ani přesný účel využití.

27. Budou dodrženy podmínky jednotného environmentálního stanoviska **Odboru životního prostředí, Krajského úřadu Jihomoravského kraje**, č. j.: JMK144973/2025 ze dne 24.10.2025:

#### I.

**Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.**

## II.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto

### 1. Povolení kácení podle § 8 zákona odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

#### 1.1. Krajský úřad podle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody souhlasí s povolením kácení 9 kusů stromů v k. ú. Horní Heršpice, a to:

- 4 kusů stromů druhu ořešák královský (*Juglans regia*) s obvodem kmene 173 cm (strom č. 1)1, 158 cm (strom č. 2), 175 cm (strom č. 3) a 104 cm (strom č. 4) na pozemku p. č. 1496/1;
- 4 kusů stromů druhu javor mléč (*Acer platanoides*) s obvodem kmene 89 cm (strom č. 5), 94 cm (strom č. 6), 88 cm (strom č. 7) a 126 cm (strom č. 8) pozemku p. č. 1496/1;
- 1 kusu stromu druhu pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*) s obvodem kmene 86 cm (strom č. 9) pozemku p. č. 1496/3.

#### 1.2. Krajský úřad dále podle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody souhlasí s povolením kácení zapojených porostů dřevin o celkové 168 m<sup>2</sup> v k. ú. Horní Heršpice, a to:

- Plocha č. 1 s rozlohou 60 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou šefík obecný (*Syringa vulgaris*), javor mléč (*Acer platanoides*), plamének (*Clematis* sp.), skalník (*Cotoneaster* sp.), pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*), tis červený (*Taxus baccata*), hlohyně (*Pyracantha* sp.) a bez černý (*Sambucus nigra*);
- Plocha č. 2 s rozlohou 32 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou ořešák královský (*Juglans regia*), javor mléč (*Acer platanoides*), růže šípková (*Rosa canina*) a plamének (*Clematis* sp.);
- Plocha č. 3 s rozlohou 14 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou zerav západní (*Thuja occidentalis*);
- Plocha č. 4 s rozlohou 21 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou plamének (*Clematis* sp.) a loubinec pětistý (*Clematis* sp.);
- Plocha č. 5 s rozlohou 13 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/1 s druhovou skladbou pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*), loubinec pětistý (*Clematis* sp.), vrba jíva (*Salix caprea*) a ořešák královský (*Juglans regia*);
- Plocha č. 6 s rozlohou 28 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 1496/3 s druhovou skladbou zlatice převislá (*Forsythia suspensa*) a bez černý (*Sambucus nigra*).

#### Povolení se uděluje za následujících podmínek:

1. Žadatel zajistí, že kácení dřevin bude provedeno v období vegetačního klidu, tedy v době od 01.11. do 14.03. běžného roku;
2. Jedinci invazního druhu pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*), tj. strom číslo 1 a plochy zapojeného porostu číslo 1 a 5 budou v rámci přípravy území a kácení dřevin zcela zlikvidovány podle Standardu AOPK ČR SPPK D02 007 Likvidace vybraných invazních druhů rostlin.

## III.

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává namísto

1. Souhlasného závazného stanoviska k řízením vedeným podle zákona o ochraně přírody a krajiny, horního zákona nebo zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a při povolování podle stavebního zákona podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona

Krajský úřad podle § 104 odst. 3 vodního zákona souhlasí s realizací záměru, kterým mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona.

2. Souhlasného závazného stanoviska podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší, k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu, a to

dva plynové kondenzační kotle o jmenovitém tepelném výkonu á 232,9 kW a jmenovitém tepelném příkonu á 237,9 kW, stacionární zdroje znečišťování ovzduší uvedené v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší pod kódem 1.1. Spalování paliv v kotlích o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od 0,3 MW do 5 MW včetně, umístěné v kotelně v 1.PP.

28. Budou dodrženy podmínky souhlasného závazného stanoviska **Úřadu pro civilní letectví**, č. j.: 011965-25-701 ze dne 23.07.2025:

Předmětnou stavbou nejsou dotčeny zájmy civilního letectví a ÚCL nemá námitek proti její realizaci. Realizace předmětné akce se povoluje za předpokladu dodržení projektové dokumentace (situování, výška, rozsah atd.). Stanovisko je platné pro povolení stavby nebo zařízení (popř. změny dokončené stavby). Žadatel je oprávněn pořizovat kopie tohoto stanoviska za účelem jeho dalšího šíření dotčeným subjektům v rámci správní ekonomie, tak aby se zamezilo duplicitnímu projednávání. Stanovisko je konečné a platné dva roky. Použití výškových mechanismů (např. jeřábů, vrtných plošin apod.) v průběhu realizace stavebních prací podléhá samostatnému povolení ÚCL. Formulář žádosti, včetně pokynů pro jeho vyplnění naleznete na adrese <http://www.caa.cz> ve formulářích sekce provozní. Dokument vyplněný všemi dotčenými stranami doručte ÚCL v předstihu alespoň 30 dní před plánovaným nasazením mechanizace.

29. Budou dodrženy podmínky **Police České republiky, Městské ředitelství police Brno, Dopravní inspektorát Brno-město**, č. j.: KRPB-139887-2/ČJ-2025-0602DI ze dne 21.07.2025:

Souhlasí se stavebním záměrem a následnou realizací výše uvedené stavby dle předložené projektové dokumentace, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska, přičemž samotné provedení stavebních úprav musí odpovídat platné legislativě včetně s ní souvisejících stavebně-technických norem a předpisů.

Police České republiky, jakožto dotčený orgán vydávající vyjádření, s předloženým návrhem souhlasí, neboť odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.

30. Stavba se uskuteční na území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění:

- 1) Stavebník je dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, povinen ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby, Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Brno, v. v. i., a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území.
- 2) Pro bezproblémový průběh výzkumu a stavebních prací doporučuje Archeologický ústav Akademie věd ČR, Brno, v. v. i., stavebníkovi splnit oznamovací povinnost alespoň 30 dní před zahájením zemních prací. Na oznámení lze využít formuláře dostupné na <http://arub.cz/archeologické-sluzby/informace-pro-stavebniky/>. Mezi náležitosti oznámení patří mimo jiné předpokládané datum zahájení stavební činnosti a její lokalizace formou uvedení parcelních čísel nebo připojení základní projektové dokumentace.
- 3) Výzkum je dle § 22 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, prováděn na základě dohody uzavřené mezi stavebníkem a Archeologickým ústavem AV ČR nebo oprávněnou organizací. V případě nedohody určí podmínky výzkumu příslušný krajský úřad (srov. § 22 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění).
- 4) Konkrétní podmínky provedení záchranného archeologického výzkumu jsou blíže specifikovány v příslušné dohodě, uzavřené mezi stavebníkem a Archeologickým ústavem

- AV ČR nebo oprávněnou organizací dle § 22 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
- 5) Standartní metodické nástroje záchranného archeologického výzkumu zahrnují dozor zemních prací a v případě zjištění výskytu archeologických památek plošný terénní výzkum, dokumentaci terénních jevů, laboratorní ošetření vyzvednutých nálezů a zpracování výsledků záchranného archeologického výzkumu do tzv. nálezové zprávy. Záchranný archeologický výzkum lze provést předstihově (tj. před započítáním stavebních prací), nebo souběžně se stavební činností. V druhém případě může nastat zdržení samotných stavebních prací, jehož rozsah závisí na intenzitě výskytu archeologických památek v místě stavby.
- 6) Úhrada nákladů záchranného archeologického výzkumu se řídí ustanovením § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění
- 7) Dojde-li během prací k odkrytí archeologických nálezů mimo záchranný archeologický výzkum, je stavebník povinen neprodleně oznámit tento nález příslušnému stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nálezy nebyly poškozeny nebo zničeny, tj. především v místě nálezu práce přerušit – viz § 266 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
31. 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.
32. 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:
- vytyčení stavby (na stavební úřad bude doložen vytyčovací výkres),
  - provedení zajištění stavební jámy,
  - provedení základových konstrukcí,
  - dokončení hrubé stavby,
  - závěrečná kontrolní prohlídka po dokončení stavby.
33. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
34. 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.
35. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je

LUCROS SICAV a.s., IČO 28507428, Skorkovská č.p. 1310, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98.

---

## Odůvodnění

---

Stavební úřad obdržel dne 25.11.2025, žádost o povolení záměru od stavebníka, kterým je společnost LUCROS SICAV a.s., IČO 28507428, Skorkovská č.p. 1310, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98, kterou

zastupuje Yvona Čumová, IČO 63361990, Klatovská č.p. 426/20, Ponava, 602 00 Brno 2 (dále jen „stavebník“), na novostavbu bytového domu vč. staveb souvisejících v rámci záměru s názvem: „BYTOVÝ KOMPLEX PRAŽÁKOVA, Brno“ při ul. Pražákova na pozemcích parc. č. 1463/1, 1493, 1494/1, 1494/7, 1496/1, 1496/3 v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Žádost včetně projektové dokumentace byla podána elektronicky v portálu státní správy dne 25.11.2025, jednoznačný identifikátor SR00X01COBJH, záměr Z/2025/219505, jednoznačný identifikátor řízení SR00X01VW4MK, R/2026/74913, ID PD SR00X022XGZ8.

Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Stavebník dne 01.06.2026 doplnil podklady řízení.

Stavební úřad opatřením ze dne 15.06.2026 č. j. MMB/0214570/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu. Ve vyrozumění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Dne 19.06.2026 obdržel stavební úřad vyjádření č. j.: ARUB/3102/2026 od Archeologického ústavu AV ČR, Brno. Dne 22.06.2026 byl nahlížet do spisu účastníků řízení, Mgr. Monika Coufalová, o prohlížení byl sepsán protokol. Dne 25.06.2026 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení, kterým jsou Mgr. Michaela Kubíková a Mgr. Monika Coufalová (znění námitek viz níže). Dne 13.07.2026 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení, kterým je Mgr. Denisa Šmídová (znění námitek viz níže). Dne 20.07.2026 obdržel stavební úřad vyjádření stavebníka k podaným námitkám. Vzhledem k tomu, že v průběhu řízení byly vzneseny námitky účastníků řízení svolal stavební úřad opatřením ze dne 24.07.2026 s č. j.: MMB/0405185/2026 ústní jednání, jehož účelem byl pokus o dosažení dohody o námitkách mezi účastníky řízení. O průběhu ústního jednání, které proběhlo dne 13.08.2026 byl sepsán protokol č. j.: MMB/0427488/2026. Dne 12.08.2026 obdržel stavební úřad omluvu z účasti na ústním jednání od účastníka řízení, kterým je Mgr. Denisa Šmídová. Během jednání došlo k dohodě mezi účastníky řízení a stavebníkem. Stavebník na základě podaných námitek nedokládal nové podklady k řízení ani nedošlo k úpravě projektové dokumentace.

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

- podle ust. § 182 písm. a) *stavebníkovi*, tj. LUCROS SICAV a.s., IČO 28507428, Skorkovská č.p. 1310, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98, zároveň vlastník části pozemků na kterých má být záměr uskutečněn parc. č. 1494/1, 1494/7, 1496/1 k. ú. Horní Heršpice,
- podle ust. § 182 písm. b) *obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn*, tj. statutární město Brno zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2;
- podle ust. § 182 písm. c) *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě*, tj. vlastník pozemků parc. č. 1463/1, 1493, 1496/3 (vlastník statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2, věcné břemeno: Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí č.p. 617/9, Brno-město, 602 00 Brno 2, CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň, EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2, T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414, GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1), vlastníci staveb (Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39; České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69; Faster CZ spol. s r.o., Jarní č.p. 1064/44g, Maloměřice, 614 00 Brno 14; NetDataComm, s.r.o., Jihlavská č.p. 320/2, 664 41 Troubsko; Quantcom, a.s., Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86; smB, Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, 601 67 Brno zastoupení pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2; Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2; Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515)

- 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:

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

parc. č. 1278, 1279, 1283, 1284, 1287, 1288, 1291, 1292, 1295, 1296, 1299, 1300, 1304, 1305, 1307, 1308, 1336/1, 1337, 1358/1, 1369, 1370, 1371, 1372, 1375, 1376, 1379, 1380, 1383, 1384, 1393/1, 1393/2, 1394, 1401, 1402, 1409, 1410, 1414, 1415, 1416/1, 1417/1, 1417/2, 1482, 1483/1, 1484/1, 1484/2, 1484/3, 1484/4, 1484/6, 1484/7, 1485, 1494/8 v katastrálním území Horní Heršpice.

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

Brno, Horní Heršpice: č.p. 403, č.p. 517, č.p. 439, č.p. 444, č.p. 252, č.p. 371, č.p. 478, č.p. 352, č.p. 339, č.p. 167, č.p. 370, č.p. 269, č.p. 251, č.p. 253, č.p. 471, č.p. 132, č.p. 210, č.p. 209, č.p. 384, č.p. 358, č.p. 360, č.p. 353, č.p. 354, č.p. 350, č.p. 351, č.p. 312, č.p. 313, č.p. 314, č.p. 310, č.p. 316, č.p. 317, č.p. 396, č.p. 43, č.p. 506 a č.p. 728.

Vlastnictví ani jiná práva k dalším nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

*Všechny výše uvedené pozemky se nachází v k. ú. Horní Heršpice, obec Brno.*

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje:

- podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

**Posouzení podle ust. § 193 stavebního zákona písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného 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. Změna č. 9 vyhlášená 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 u obnovitelných zdrojů energie a uvedení PÚR do souladu s novým stavebním zákonem. Změna č. 9 tedy nemá dopad na v současnosti účinný Územní plán města Brna. Změna č. 8 vyhlášená ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv dne 30.09.2025 nemění zásadně koncepční

zaměření platné PÚR. Z tohoto důvodu stavební úřad posoudil, že nemůže být záměr 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 se ZÚR.

### **ÚPmB**

Pozemky parc. č. 1463/1, 1493 se nachází v ploše stabilizované označení plochy s rozdílným způsobem využití DU - doprava všeobecná, pozemek parc. č. 1494/1 a 1496/1 a 1496/3 se nachází v ploše přestavby, částečně v ploše s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné – SU a částečně v ploše s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – OK, pozemek parc. č. 1494/7 se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – OK. Všechny pozemky jsou v k. ú. Horní Heršpice, obec Brno. Plochy s využitím občanské vybavení komerční – OK jsou v ploše se strukturou zástavby volnou, a výškovou úrovní 6 - 16 m. Plochy s využitím smíšené obytné všeobecné - SU jsou v ploše se strukturou zástavby kompaktní a výškovou úrovní 6-16 m. Území je dále zahrnuto v rozvojové lokalitě s názvem HH-1 Bohunická-Pražákova a v zóně se shodným charakterem s názvem Z6.7 Heršpická. Pozemky se dále nachází v ochranném pásmu letišť a heliportů.

**Z textové části výroku ÚPmB a jeho Příloh a grafické části výroku vyplývají následující podmínky využití předmětného území:**

#### **ÚROVNĚ REGULACE**

Ochrana veřejného zájmu, tj. stanovování podmínek využití území, je v územním plánu zajišťována v několika úrovních:

1. úroveň **obecných podmínek využití území** v textové části ÚPmB,
2. úroveň **základních podmínek využití území**:
  - pro celé území města jsou obecně stanoveny pro každý typ plochy s rozdílným způsobem využití podmínky využití území, přičemž pro některé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny požadavky na minimální plošné zastoupení zeleně a podrobnější využití (dále též „funkční využití“);
  - pro některé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž v kódu plochy stanovena specifikace podmínek prostorového uspořádání (dále též „prostorové uspořádání“);
  - zpřesňující podmínky pro využití jednotlivých rozvojových lokalit jsou uvedeny v tabulce rozvojových lokalit (viz Příloha č. 1 Karty lokalit);
  - zpřesňující podmínky pro využití stabilizovaných ploch.
3. úroveň **doplňujících podmínek využití území** vztahujících se k ostatním plochám, koridorům a trasám vymezeným tímto územním plánem. Doplnující podmínky využití území jsou dané příslušným členěním území, režimem nebo systémem, který zpravidla není vázán na jednotlivou plochu s rozdílným způsobem využití (může být uplatněn jen na její části nebo i přes několik

ploch s rozdílným způsobem využití současně); graficky je vyjádřen jako plošný (převážně šrafovou), liniový, případně bodový překryv.

Úrovně 2 a 3 jsou vždy zobrazeny v grafické části územního plánu a zároveň jsou podmínky využití formulovány textem v příslušných kapitolách textové části územního plánu.

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.

### **Základní podmínky využití území:**

*Z hlediska funkčního využití:*

#### **SU - smíšené obytné všeobecné**

Podmínky využití:

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> do 5 000 m<sup>2</sup>, 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).

Zastoupení zeleně:

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 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - o v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - o v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání

a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,

- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - o navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - o střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

### **OK – občanské vybavení komerční**

Podmínky využití:

**Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

- velkoobchod a maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy na objekt;
- ubytování;
- stravování;
- nerušící výrobu a služby;
- vědu a výzkum;
- administrativu;
- výstavnictví;
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.

**Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

**Podmíněně přípustné** je:

- využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží;
- jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

**Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX), s výjimkou výstavnictví.

### **ZASTOUPENÍ ZELENĚ**

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v občanském vybavení komerčním je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr pro zeleň na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleň na terénu

využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - o v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - o v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - o navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - o střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

## ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V občanském vybavení komerčním je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše) nebo
- zařízení pro fotovoltaiku nebo
- akumulace a využívání srážkových vod

nebo jejich kombinace.

## DU – doprava všeobecná

Podmínky využití:

**Hlavní** je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty.

**Přípustné** je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro veřejná prostranství).

**Podmíněně přípustné** je využití pro:

- odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;
- veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;
- jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

**Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

*Z hlediska prostorových regulativů:*

#### **a) struktura zástavby**

##### **K = kompaktní**

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení veřejného a komerčního v kompaktním území města.

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umístovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.
- Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čarou (pokud domy nemají předzahrádky); má převážně uzavřený charakter. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. Pakliže je regulace vnitrobloku upravena v zóně se shodným charakterem odlišně, tato odlišná úprava se použije přednostně.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
- Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží většinově zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

##### **V = volná**

Je 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.

## PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

### b) specifikace výšky zástavby

Výšková hladina určující minimální a maximální regulovanou výšku budou:

**Hladina 3: 6 m – 16 m**, charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše.

Minimální regulovaná výška budov je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (viz regulace městské třídy). Objekty na hranici veřejného prostranství nižší, než je minimální regulovaná výška budovy, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než minimální regulovaná výška budovy. Stávající objekty je přípustné do minimální regulované výšky dostavovat postupně.

Nad stanovenou maximální výšku budovy je možné vystavět:

- a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45°;
- b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m;
- c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).

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

## Rozvojová lokalita

HH-1 Bohunická-Pražákova

Charakteristika lokality: Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a komerční vybavenosti.

Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot: Respektovat ochranné pásmo železnice.

Sídelní zeleň: kapacitní parkování bude obsahovat vegetační prvky, zejména stromy, navázané na hospodaření s dešťovou vodou. Součástí obslužných komunikací budou stromořadí.

Kanalizace: Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.

### **Obecné podmínky využití území:**

#### **Plocha přestavby:**

Plochy přestavby jsou plochy vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části ÚPmB 1.0 Výkres základního členění území, 2.1 Hlavní výkres a jejich výčet je uveden v Příloze č. 3 Plochy změn.

**Hranice ploch** v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu, a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v řízení o povolení záměru. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.).

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch stavebních lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. V případě ploch nestavebních lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití.

### **Doplňující podmínky využití území:**

Doplňující podmínky využití území se vztahují k plochám, koridorům, trasám a zařízením nebo dalším jevům vymezeným v tomto územním plánu zejména pro potřeby členění území, stanovení režimů využití území a k řešení obsluhy území různými systémy. Ke každému graficky vyjádřenému členění území, režimu nebo systému se vztahují v závazné textové části ÚPmB buď principy koncepce řešení nebo požadavky či podmínky využití území (případně oboje) v příslušné tematické kapitole textové části ÚPmB a příslušném tematickém výkresu grafické části ÚPmB.

***Seznam doplňujících podmínek využití území: (tučně jsou vyznačeny části, které jsou dotčeny záměrem)***

- územní systém ekologické stability;
- území přírodního zázemí v krajině;
- významné segmenty sídelní zeleně;
- pohledově významná území;
- ochrana veduty města (místa pohledů na vedutu města a chráněné pohledy na vedutu města);
- koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu nad plochami i plošně vymezené;
- rekreační oblasti;
- **zóny se shodným charakterem;**
- optimalizace hydrografické sítě;
- retenční prostor;
- plocha řízeného rozlivu – poldr Chrlice;
- územní rezervy;

- územní studie;
- dopravní infrastruktura (viz kap. 4.1.1 Silniční doprava);
- **technická infrastruktura (viz kap. 4.2.1 Odkanalizování).**

## **Zóna se shodným charakterem**

### **Z6.7 Heršpická**

Typ zóny: areály

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší
- chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svatky, zpřístupňovat koryto řeky

## **Technická infrastruktura – odkanalizování**

Územní plán stanovuje podmínky pro optimalizaci fungování systému odkanalizování města. Pro rozvoj celého města je nutné zajistit na kanalizační síti realizaci staveb celoměstského významu. Realizací těchto staveb bude zlepšena nebo alespoň zachována stávající kvalita vod v řekách a potocích na území města.

Územní plán dále stanovuje následující zásady pro odkanalizování a odvodnění:

- Veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami.
- Komunální odpadní vody musí být odváděny a čištěny na centrální mechanicko-biologické čistírně odpadních vod. Používání lokálních ČOV, domovních ČOV nebo žump je přípustné pouze výjimečně, a to v případě veřejného zájmu nebo pro samostatně stojící objekty příliš vzdálené od trasy kanalizace, nikoliv jako koncepční řešení lokality. Nesmí být umístěna nebo povolena stavba, ve které vznikají komunální odpadní vody bez splnění výše uvedeného. Nesmí být umístěna nebo povolena změna stavby, při které dochází k navýšení množství komunálních odpadních vod bez splnění výše uvedeného.

## **Vymezení systému odkanalizování**

V ÚPmB je vymezena pouze síť kmenových stok a vybraných hlavních stok jednotné, splaškové a dešťové kanalizace a související zařízení na kanalizační síti odpovídající měřítku územního plánu. Územní plán vymezuje následující prvky systému odkanalizování území:

- **kmenovou stoku**, páteřní liniovou stavbu kanalizační sítě s gravitačním (beztlakovým) režimem proudění odvádějící odpadní vody do čistírny odpadních vod;
- **hlavní stoku**, vybranou liniovou stavbu kanalizační sítě s gravitačním (beztlakovým) režimem proudění odvodňující rozsáhlejší zastavěné území, která doplňuje systém kmenových stok;
- **výtlač**, vybranou liniovou stavbu kanalizační sítě s tlakovým režimem proudění, která vede z čerpací stanice odpadních vod;
- **čerpací stanici odpadních vod**, zařízení k čerpání odpadních vod z míst, ze kterých není možné odvádět odpadní vody gravitačně, případně k čerpání odpadních vod při nutnosti překonání terénních překážek;

- **retenční nádrž**, zařízení sloužící k zachycení a předčištění zředěných odpadních vod z jednotné kanalizace před přepadem do recipientu v období intenzivních srážek; na dešťové kanalizaci je to zařízení určené k transformaci průtoků během přívalových srážek.

#### **Na základě uvedených skutečností stavební úřad posoudil záměr následovně:**

Předmětný záměr byl posouzen s ohledem na výrokovou závaznou část ÚPmB, kdy byly zohledněny jednotlivé regulativy uvedené v jeho textové a výkresové části. Primárně byly posouzeny obecné, základní a doplňující podmínky využití území.

Při posuzování souladu s ÚPmB vycházel stavební úřad s výše uvedených skutečností.

Všechny níže uvedené pozemky se nachází v k. ú. Horní Heršpice, obec Brno.

#### *Z hlediska funkčního využití:*

Pozemky parc. č. 1463/1, 1493 se nachází v ploše stabilizované označení plochy s rozdílným způsobem využití DU - doprava všeobecná, pozemek parc. č. 1494/1 a 1496/1 a 1496/3 se nachází v ploše přestavby, částečně v ploše s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné – SU a částečně v ploše s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – OK, pozemek parc. č. 1494/7 se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – OK.

Stavba bytového domu se nachází na pozemcích parc. č. 1494/1 a 1496/1. Dle předložené projektové dokumentace zasahuje novostavba do plochy SU – smíšené obytné všeobecné, z toho důvodu stavební úřad plochu OK - občanské využití komerční, která je stanovena v západní části pozemků, v souvislosti s novostavbou bytového domu dále nevyhodnocuje. Hlavní podmínka využití pro plochu SU je využití pro bydlení. Jedná se o bytový dům, ve kterém je navržen prostor pro komerci (podlahovou plochou komerce představuje 741,35 m<sup>2</sup>). Novostavba splňuje hlavní využití navrženého funkčního využití. Dále je stanovena podmínka splnění zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemek. Dle předložené projektové dokumentace je navržena zeleň na rostlém terénu v ploše 1858,68 m<sup>2</sup> a dále zeleň na konstrukci v ploše 1469,14 m<sup>2</sup>, a zastoupení zeleně je 34,2 %. Záměr splňuje podmínku zastoupení zeleně.

V ploše DU – doprava všeobecná a v ploše OK – občanské vybavení komerční se nachází převážně vedení technické infrastruktury a zpevněné plochy parkovacích stání, chodníků doplněných o zeleň. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch stavebních lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území.

Hranice ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu, a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu.

#### *Z hlediska prostorových regulativů:*

##### *Struktura zástavby:*

Záměr je umístěn v ploše, pro kterou je stanovena struktura zástavby kompaktní (plocha volná není záměrem dotčena). Stavební blok je v úrovni prvního nadzemního podlaží většinově zastavěn a zpřístupněn pasážemi (komercí) v návaznosti na veřejné prostranství. Objekt je umístěn v návrhové ploše a parkovací stání je primárně řešeno v podzemní části stavby. Půdorys novostavby objektu představuje pravoúhlý lichoběžník s vnitřním atriem. Budova tvoří uzavřený blok a je umístěna podél veřejného prostranství, které doplňuje o zpevněné plochy a zeleň.

Vnitroblok je nezastavěný. Stavební čára je vymezena fasádou budovy. Uliční čára je odstoupena od stavební o pás zeleně. Vnitroblok je navržen k rekreaci bydlících obyvatel, je splněn požadavek zastoupení zeleně. Parkování je řešeno primárně v podzemních garážích a nijak nezasahuje do vnitrobloku. Kompaktní blokovou strukturu zástavby může tvořit jedna budova, vzhledem k umístění stavby v návaznosti na stávající území a komunikace nelze novostavbu umístit ke stávající blokové zástavbě. Záměr je v souladu se strukturou zástavby kompaktní.

#### *Výšková hladina:*

Výšková hladina je stanovena na 6 m – 16 m. Minimální regulovaná výška je doporučená, maximální regulovaná výška je stanovena na 16 m. Nad stanovenou maximální výšku budovy lze vystavět jedno ustupující podlaží o max. 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. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy.

Dle projektové dokumentace bude úroveň atiky po celém obvodu stejná, výška atiky = 19,1 m od  $\pm 0,000 = 212,00$  m n. m. BpV od 1NP. V jižní části objektu dochází k uskočení podlahy 1NP o - 0,3 m. Poslední podlaží (6NP) bude o 2 m ustoupené oproti vnějšímu obrysu, spodní hrana ustoupeného podlaží bude v úrovni + 15,585 m.

Stavba je v souladu s výškovou hladinou stanovenou ÚPmB.

#### *Rozvojová lokalita: HH-1 Bohunická-Pražákova*

Novostavba zajišťuje v lokalitě rozvoj smíšené obytné zástavby a komerční vybavenosti. Je respektováno ochranné pásmo železnice. V záměru je navrženo dostatečně kapacitní parkování, které obsahuje vegetační prvky. Hlavní řad kanalizace není záměrem dotknut.

#### *Zóna se shodným charakterem Z6.7 Heršpická*

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj: respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší – záměr řeší v dostatečném měřítku přístupnost stavby a prostupnost území pro pěší. Jiné části stanovené touto zónou nejsou předmětným záměrem dotčeny.

#### *Technická infrastruktura – odkanalizování*

Spláskové vody jsou svedeny kanalizačními přípojkami do hlavního kanalizačního řadu. Dešťové vody jsou svedeny do retenčně akumulačních nádrží a jsou využívány primárně k závlaze, bezpečnostní přeliv bude napojen do kanalizace, regulovaný odtok bude 0,59 l/s.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací. Záměr splňuje základní, obecné a doplňující podmínky stanovené ÚpmB. Z pohledu sledování smyslu a účelu jednotlivých regulativů funkčního využití a prostorového uspořádání lze konstatovat, že předmětný záměr je v souladu s ÚPmB.

#### **Posouzení podle ust. § 193 stavebního zákona podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:**

Žádost o povolení stavby 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 SR00X022XGZ8) pro vydání povolení záměru 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.

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.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnými osobami, tj. fyzickými osobami, které získaly oprávnění k výkonu činnosti podle zvláštního právního předpisu a dokumentaci opatřily elektronickým razítkem. 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.

Projektová dokumentace k povolení záměru řeší v dostatečném rozsahu splnění jednotlivých ustanovení výše uvedených vyhlášek, tvořících obecné požadavky na výstavbu. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel 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 a nejsou ve vzájemném rozporu.

Předložená projektová dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru.

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 stavebně konstrukčního 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 Požární bezpečnostního řešení a byly posouzeny Hasičským záchranným sborem JmK, na základě toho bylo vydáno souhlasné závazné koordinované stanovisko HZS JmK.

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. Záměr je v souladu s ust. § 148 stavebního zákona.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě stavby, stanovené v ust. § 149 stavebního zákona jsou řešeny v projektové dokumentaci v dostatečném měřítku, zejména v souhrnné technické zprávě.

Záměr je navržen v souladu s požadavky brněnských stavebních předpisů (dále jen „BSP“). Stavba je umístěna v souladu s ust. § 21 BSP a s ust. § 22 BSP. Stavba je kapacitně napojena na pozemní komunikaci ul. Pražákova, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje § 24 BSP, má zajištěno kapacitní parkování v řádné formě a charakteru dle ust. § 25 BSP a § 26 BSP. Navržený počet vázaných a návštěvnických stání v počtu 272 parkovacích stání uvnitř objektu a dále 14 venkovních stání pro bytový komplex a 14 venkovních stání v ul. Pražákova pro veřejné parkování je dostatečný. Dále je navrženo v souladu s ust. § 27 BSP parkování pro jízdní kola v počtu 329 stání, která budou rozdělena do společných koláren a sklepních kojí se stojany na kolo. Návštěvnická stání budou umístěna v parteru po obvodě objektu. Záměr je napojen v souladu s § 28 BSP na vodovod pro veřejnou potřebu. Záměr má

zajištěnou řádnou likvidaci odpadních vod dle § 29 BSP přípojkami do kanalizačního řadu i dešťových vod regulovaným odtokem, jak ukládá § 30 BSP. Dále z projektové dokumentace vyplývá splnění požadavků v souladu s ust. § 40, § 41, § 42 BSP.

Z předložené dokumentace pro povolení záměru vyplývá, že záměr je umístěn v zastavěném území obce, přičemž příslušný pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňují umístění, realizaci a užívání záměru pro navrhovaný účel. Záměr dle předložené dokumentace pro vydání povolení záměru splňuje i veškeré požadavky vyplývající přímo ze stavebního zákona.

**Posouzení podle ust. 193 stavebního zákona podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:**

Záměr byl posouzen dotčenými orgány státní správy, podmínky stanovené v souhlasných závazných stanoviscích dotčených orgánů byly převzaty do výrokové části rozhodnutí. Na základě posouzení předložené projektové dokumentace lze konstatovat, že stavbou nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva.

V rámci vyrozumění o zahájení řízení byly informovány tyto občanská sdružení: Biokontakt z.s., IČO 265 49 875, Kartouzská č.p. 227/10, Ponava, 612 00 Brno 12, Občané Malhostovic za Optimalizovanou D43, z.s., IČO 143 95 673, Malhostovice č.p. 152, 666 03 Tišnov 3, Občané za ochranu kvality bydlení v Brně-Kníničkách, Rozdrojovicích a Jinačovicích, z.s., IČO: 26653486, U luhu č.p. 222/23, Kníničky, 635 00 Brno 35, Česká společnost ornitologická - Jihomoravská pobočka, Jihomoravská pobočka, IČO: 65353391, Lidická č.p. 971/25, Veverčí, 602 00 Brno 2 a zároveň byly vyzvány, aby oznámily svoji účast v řízení ve stanové době. Občanská sdružení svoji účast neoznámila.

Bylo předloženo závazné stanovisko **Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně**, č. j.: KHSJM38090/2025/BM/HOK ze dne 28.07.2025:

„Byty a komerční prostory budou nuceně větrány pomocí VZT jednotek umístěných na střeše bytového domu (navržený dům nemá chráněný venkovní prostor stavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb.). Byty v posledním podlaží budou klimatizovány pomocí multisplitových jednotek umístěných na střeše bytového domu. Vytápění se uvažuje pomocí 2 stacionárních kondenzačních kotlů Buderus. Součástí dokumentace záměru je i Akustická studie zpracovaná společností Ochrana životního prostředí, s.r.o., IČO: 278 81 351, Na Kladiance 10/264, 147 00 Praha. Předmětem hlukové studie je hluk ze stacionárních zdrojů záměru, hluk ze stavební činnosti a hluk ze silniční dopravy. Na základě vypočtených ekvivalentních hladin akustického tlaku A lze konstatovat, že hluk z provozu stacionárních zdrojů hluku záměru, hluk ze silniční dopravy a hluk ze stavební činnosti ve všech etapách výstavby záměru, včetně staveništní dopravy bude v souladu s požadovanými hygienickými limity hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, které jsou stanoveny nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Předpokladem je dodržení všech podmínek posuzovaných zdrojů hluku, realizace navržených protihlukových opatření (stacionární zdroje – všechny venkovní jednotky budou pružně odděleny od všech konstrukcí pro zabránění přenosu vibrací (nesmí být propojeny s objektem bez pružného oddělení), redukce akustických výkonů vybraných stacionárních zdrojů hluku záměru – jedná se o sání a výtlaky VZT jednotek, u kterých budou instalovány tlumiče hluku tak, aby splňovaly požadované akustické výkony, přesuny některých jednotek VZT, osazení některých jednotek VZT protihlukovou stěnou, atd.) a dodržení požadavků na neprůzvučnost obvodového pláště.“

Na základě skutečností uvedených v předložené dokumentaci a po zhodnocení zdravotních rizik bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko k předmětné stavbě.

Bylo předloženo koordinované závazné stanovisko **Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje**, č. j.: HSBM-5086-3/2025 ze dne 31.07.2025:

„Posouzením předložené dokumentace v rozsahu výše uvedených podkladů podle ustanovení § 46 odst. 1 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního

dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o požární prevenci“) dospěl HZS JHM k závěru, že požárně bezpečnostní řešení splňuje obsahové náležitosti podle ustanovení § 41 vyhlášky o požární prevenci. Z obsahu posouzeného požárně bezpečnostního řešení vyplývá, že jsou splněny technické podmínky požární ochrany kladené na danou stavbu vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů. Dílčí stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva: Na základě podané žádosti o vydání závazného stanoviska k výše uvedené dokumentaci, kterou obdržel Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) dne 10. 7. 2025, zpracovalo HZS JHM, krajské ředitelství z hlediska své působnosti toto sdělení, které je podkladem za oblast ochrany obyvatelstva pro vydání koordinovaného závazného stanoviska dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. V souladu s ustanovením § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o integrovaném záchranném systému“) je hasičský záchranný sbor kraje dotčeným orgánem z hlediska ochrany obyvatelstva pouze u staveb stanovených v § 39 odst. 1 písm. c) a d) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, tzn. u staveb kategorie II a kategorie III. HZS JHM, krajské ředitelství posoudilo výše uvedenou předloženou dokumentaci podle vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška o kategorizaci staveb“) a konstatuje, že se jedná o stavbu, která nesplňuje podmínky ustanovení § 6, § 7 nebo § 9 vyhlášky o kategorizaci staveb a je stavbou kategorie II. HZS JHM, krajské ředitelství posoudilo v rámci své působnosti a v souladu s § 10 odst. 6 zákona o integrovaném záchranném systému předloženou dokumentaci a vyjadřuje k ní souhlas na úseku ochrany obyvatelstva.

Na základě posouzení předložené projektové dokumentace v rozsahu výše uvedených podkladů lze konstatovat, že stavbou nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona o integrovaném záchranném systému a posouzená projektová dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Současně upozorňujeme, že je Souhrnná technická zpráva část B 9. Ochrana obyvatelstva nedostatečně zpracovaná viz vyhláška MMR č.131/2024 Sb., o dokumentaci staveb k provedení § 158 odst. 5 a § 166 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Metodický návod pro zpracování jednotlivých bodů je umístěn na webu HZS ČR – Jihomoravský kraj, v sekci Ochrana obyvatelstva a krizové řízení – Územní a stavební řízení – Pomůcka pro projektanty.“

Na základě uvedených dílčích stanovisek vydaných dle zvláštních právních předpisů vydal Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Bylo předloženo souhlasné vyjádření **Police České republiky**, Městského ředitelství Policie Brno, dopravního inspektorátu Brno-město, č. j.: KRPB-139887-2/ČJ-2025-0602DI ze dne 21.07.2025. Policie České republiky, souhlasila s předloženým záměrem z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemcích komunikacích, neboť záměr odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu.

Bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko **Úřadu pro civilní letectví**, č. j.: 011965-25-701 ze dne 23.07.2025: „Úřad přezkoumal projektovou dokumentaci související s výše uvedenou stavbou. Úřad dospěl k závěru, že předmětná stavba nezasahuje do ochranných pásem leteckých staveb, resp. letišť, ani jiným způsobem nebrání civilnímu leteckému provozu. Na základě shora uvedeného Úřad vydal závazné stanovisko podle §149 správního řádu, v jehož výroku bylo uvedeno následující: Stavbou nejsou dotčeny zájmy civilního letectví. Úřad nemá námitek proti realizaci stavby. Úřad povoluje realizaci stavby za předpokladu dodržení projektové dokumentace. Závazné stanovisko Úřadu je platné pro povolení záměru.“

Bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko **Sekce majetkové Ministerstva obrany**, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č. j.: MO 639139/2025-1322 ze dne 11.07.2025: „Ministerstvo obrany ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., nového stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení vaší žádosti o vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu vyhodnocení předloženého záměru, prověřilo

evidenci technické infrastruktury v jeho vlastnictví. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Sekce majetkové Ministerstva obrany neeviduje inženýrské sítě a podzemní telekomunikační vedení, které by byly s daným stavebním záměrem v kolizi. Daný stavební záměr je lokalizován v územích vymezených Ministerstvem obrany u stavebních úřadů. Tato vymezená území Ministerstva obrany jsou shodná s údaji o území poskytovanými Ministerstvem obrany pro ÚAP a jejich součástí jsou podrobné specifikace podmínek ve vymezeném území Ministerstva obrany a zákonná určení. Po posouzení stavebního záměru odbornými složkami Ministerstvo obrany konstatuje, že předložený stavební záměr není v rozporu se zájmy Ministerstva obrany a nekoliduje s ochranou zájmů Ministerstva obrany (viz ÚAP – jev 102a, 119). Realizace stavebního záměru provedená v souladu s předloženou projektovou dokumentací neohrozí naplnění veřejného zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu.“

Bylo předloženo souhlasné jednotné environmentální závazné stanovisko od **Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí**, č. j: JMK144973/2025 ze dne 24.10.2025:

„Jednotné environmentální stanovisko je podle § 2 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona, které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí. Krajský úřad žádost komplexně posoudil z hlediska jeho možných vlivů na životní prostředí a dospěl k závěru, že záměr vyžaduje:

**Ad II.1. Povolení ke kácení dřevin podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny** (toto závazné stanovisko má povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona a musí se stát součástí výroku rozhodnutí stavebního úřadu)

Povolení ke kácení se žádá pro 9 kusů stromů a plochy zapojených porostů dřevin o celkové výměře 168 m<sup>2</sup>. Žadatel v žádosti v souladu s vyhláškou č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, doložil inventarizační průzkum, dokumenty s označením katastrálního území, na kterém se dřeviny nacházejí, stručný popis jejich umístění, situační zakres dotčených dřevin a souhlas vlastníků pozemků s kácením. Dále také druhovou specifikaci dřevin, které mají být káceny, jejich počet a obvod kmene ve stanovené výšce 130 cm nad zemí, v případě zapojeného porostu dřevin výměru kácené plochy.

Součástí žádosti o povolení kácení, v rámci plochy č. 1, je mimo jiné tis červený (*Taxus baccata*), patřící mezi legislativně zvláště chráněné druhy, a to v kategorii silně ohrožený druh. Ochrana je však zaměřena na přirozeně se vyskytující jednice toho druhu, jejichž počet je v České republice limitovaný na několik málo významných oblastí přirozeného výskytu. Hojně rozšířené jsou však tisy kulturního, blíže neurčeného původu, vysazované jako okrasné dřeviny v zahradách, parcích a v rámci veřejné zeleně, které z hlediska ochrany přírody a krajiny nepodléhají povolení výjimky ze zákazu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů dle § 49 ZOPK.

Součástí dřevin, pro něž je žádáno povolení o kácení je také pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*) zařazený dle národní i evropské legislativy na seznam invazních nepůvodních druhů. Pro tento invazivní druh je dle AOPK ČR doporučena likvidace s cílem eliminovat jeho další šíření do krajiny.

### **Posouzení naplnění zákonných náležitostí**

Dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody lze povolit kácení dřevin ze závažných důvodů po vyhodnocení jejich funkčního a společenského významu na životní prostředí člověka. Těmito funkcemi se podle § 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení rozumí například snižování prašnosti, tlumení hluku či zlepšování mikroklimatu. V případě funkcí estetických se jedná o působení dřevin na krajinný ráz a vliv dřevin na charakter urbanizovaného prostředí. V tomto smyslu krajský úřad provedl následující úvahu.

Lokalita stavebního záměru „Bytový komplex Pražákova, ul. Pražákova, Brno“ se nachází v jižní části města Brna, přesněji v městské části Brno-jih, v katastrálním území Horní Heršpice na rozhraní průmyslové a bytové zástavby zasazené mezi ulicí Vídeňskou a kolejištěm železniční stanice Brno – Horní Heršpice. Dotčené pozemky jsou v Územním plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) z roku 2025 vedeny jako plochy SU – smíšené obytné všeobecné (SU.K3) a plochy přestavby (P.026), které jsou součástí rozvojové lokality HH-1 v Horních Heršpicích při ulicích Bohunická a Pražákova. Bytový komplex

Pražákova je zamýšlený v areálu bývalých pekáren Delta pekárny, a. s. na křižovatce ulic Pražákova a Bohunická. Stávající zeleň je soustředěna po obvodu areálu a jedná se pouliční zeleň.

Dle doloženého situačního výkresu jsou dřeviny v rámci záměru lokalizovány do dvou souborů. První se nachází podél ulice Pražákova, postupně směrem od křižovatky s ulicí Bohunickou se nachází dva vzrostlé ořešáky (stromy č. 1 a 2). Dále je v prostoru patrná původní výsadba 3 ks zeravů (plocha č. 3), které jsou v současně kompletně zarostlé liánami pnoucími se i po oplocení areálu. V návaznosti je podél oplocení menší skupina náletových zmlazujících dřevin (plocha č. 4 a 5). Podél ulice Bohunická se nachází druhý soubor dřevin, který byl původně cílenou výsadbou pouliční zeleně. Jsou zde vzrostlé ořešáky (stromy č. 3 a 4) a javory mléče (stromy č. 5, 6, 7 a 8). V místě za autobusovou zastávkou Bohunická je pod vzrostlými stromy porost keřů (plocha č. 1 a 2), který zde byl v minulosti vysazen. V porostu se nachází tisy, zlatice, hlohyně, šeřík a další. Absencí údržby zeleně zde došlo k náletu zmlazujících dřevin. V současné době jsou v zapojeném porostu keřů mladé pajasany, javory mléče a další náletové dřeviny. Na pozemku města Brna (parc. č. 1496/3) před oplocením, v těsné návaznosti na autobusovou zastávku je vzrostlý pajasán žláznatý (strom č. 9) a skupina keřů (plocha č. 6), navazující na plochy zapojených porostů rostoucích uvnitř areálu.

Zájmové území a dřeviny v něm rostoucí se nacházejí v urbanizovaném prostředí městské zástavby. Ekologická funkce dřevin je vzhledem k druhové skladbě a lokalizaci velmi nízká. Dotčené dřeviny mají charakter záměrně vysazené doprovodné okrasné vegetace, jejíž původní atraktivita umístění v řešeném prostoru je značně snížena, vzhledem k zanedbanosti dřevin a nižších keřových porostů. Dřeviny však plní estetickou funkci, a to vizuálním odcloněním areálu bývalých pekáren a dále také v místě autobusové zastávky, kde poskytují stínu cestujícím na zastávce MHD a regulují místní mikroklima.

Krajský úřad vzal při vyhodnocení existence závažných důvodů pro kácení dřevin v potaz potřebu výstavby nových bytových jednotek, rozvoj území dle ÚPmB a dále investorem navržená kompenzační opatření, při nichž bude okolí budovy bytového komplexu osazeno novou okrasnou vegetací, a to vně budovy i uvnitř vnitrobloku. Realizaci záměru tedy dojde k revitalizaci dotčeného území, jeho zpřístupnění i pro obyvatele okolní zástavby, a to mimo jiné formou parku a úpravou veřejného prostranství.

### Kompenzace ekologické újmy

Investor v rámci předložené projektové dokumentace sám zahrnul do stavebního záměru kompenzační opatření za ekologickou újmu vzniklou pokácením 9 kusů stromů a 168 m<sup>2</sup> zapojených porostů dřevin o celkové hodnotě 382 830 Kč (dle AOPK). Při realizaci 3 stavebních objektů (dále také „SO“) sadových a terénních úprav bude celkem vysazeno 28 kusů nových hybridních dřevin v celkové hodnotě 500 000 Kč. Při SO 103.1 a SO 103.2 dojde k výsadbě 10 kusů druhu javor babyka 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk') a 3 kusů druhu dřín 'Rutgan' (*Cornus* 'Rutgan'). Realizace SO 104 zahrnuje výsadbu 2 kusů druhu jírovec pleťový (*Aesculus x carnea*) a 13 kusů stromů trnovník pražský (*Robinia x pragensis*). V průběhu sadových a terénních úprav dojde také k výsadbě keřů, a to habru obecného (*Carpinus betulus*), brslenu křídlatého (*Euonymus alatus* 'Chicago Fire'), krásnoplodky bodinerovi (*Callicarpa bodinieri* 'Profusion'), trvalek, travin a travníků.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti a po zvážení funkčního a estetického významu dotčených dřevin, skupin porostů a pečlivému posouzení uvedených důvodů pro kácení dospěl krajský úřad k závěru, že z hlediska požadavků zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, je možné kácení dřevin povolit.

**Ad III.1. Závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodního zákona)** (toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona a není součástí výroku rozhodnutí stavebního úřadu)

Předmětem předložené projektové dokumentace je novostavba bytového domu, který má šest nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží, sloužící pro parkování rezidentů. V jižní části objektu jsou v parteru umístěny komerční jednotky. V rámci komerčních jednotek není uvažován gastroprovoz. V rámci řešené stavby jsou provedeny dvě nové samostatné přípojky vodovodu a samostatná přípojka jednotné kanalizace.

Dešťová voda bude jímána ze střech řešeného objektu pomocí dešťových střešních vyhřívacích vpustí s termostatem. Likvidace dešťových vod bude realizována pomocí dvou retenčně-akumulačních nádrží. Dle předložené projektové dokumentaci není v rámci řešeného objektu v daném místě pro vsakovací objekty dostatečný prostor, přičemž většina pozemku je předávána městu Brnu. Jedná se především o parkové plochy na jižním konci objektu. Vsakovací objekty není dále ani dle normy vhodné umístit v blízkosti základů objektů.

Retenční objem dvou retenčně-akumulačních nádrží bude u každé 75 m<sup>3</sup> + akumulační objem 10 m<sup>3</sup>, celkový vnitřní rozměr nádrže na severu je 13 x 3 x 2,75 m a jihu 14,5 x 3 x 2,5 m umístěných pod chodníkem. Pro každou retenci bude proveden regulovaný odtok dešťových vod pomocí vírového ventilu s nastavenou hodnotou na 1,96 l/s. Dohromady bude odtok 3,91 l/s. Prázdnění nádrže je stanoveno do 24 h. Akumulace v těchto nádržích je požadována.

Krajský úřad v souladu s § 104 odst. 3 vodního zákona provedl hodnocení daného záměru a po přezkoumání podkladů zjistil, že uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Dá se předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

Na základě výše uvedených skutečností, dospěl Krajský úřad k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, a je možno z hlediska vodního zákona souhlasit s výše uvedeným stavebním záměrem.

Krajský úřad dále stavebníka upozorňuje: Při výstavbě a následném provozování stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod.

**Ad III.2. Závazné stanovisko podle § 11 odst. 2 písm. d) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroje uvedené v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší** (toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona a součástí výroku povolení stavebního úřadu by byly jen jeho podmínky)

Těmito zdroji jsou dva plynové kondenzační kotle o jmenovitém tepelném výkonu á 232,9 kW a jmenovitém tepelném příkonu á 237,9 kW. Kaskáda dvou kotlů bude umístěna v kotelně (místnost č. S.1.6.2) v 1.PP.

Odkouření a přívod spalovacího vzduchu bude pomocí kaskádového propojení pro dva kotle DN300 v nerezovém provedení vedeno samostatnou instalační šachtou až nad střechu objektu. Komín bude dále veden nad střechu objektu a ukončen minimálně 0,5 m nad atikou střechy.

Plynové kondenzační kotle o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 475,8 kW jsou spalovacími stacionárními zdroji znečišťování ovzduší uvedenými v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší pod kódem 1.1. Spalování paliv v kotlích o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od 0,3 MW do 5 MW včetně.

K posouzení, zda dochází k překročení některého z imisních limitů, se dle § 11 odst. 6 zákona o ochraně ovzduší používá průměr hodnot koncentrací pro čtverec území o velikosti 1 km<sup>2</sup> vždy za předchozích 5 kalendářních let, v současnosti za období let 2019–2023. Porovnáním těchto hodnot a hodnot imisních limitů stanovených v příloze č. 1 k zákonu o ochraně ovzduší, lze konstatovat, že na dotčeném území nedochází k překročení stanovených imisních limitů.

Platný Program zlepšování kvality ovzduší pro zónu Jihovýchod CZ06Z, který byl vyhlášen ve Věstníku MŽP dne 27.01.2021, neobsahuje žádná opatření pro uvedený typ stacionárních zdrojů, které jsou součástí záměru. Podpůrná opatření uvedená jako doplněk výše uvedeného PZKO k předcházení a omezování znečišťování ovzduší nad rámec opatření nezbytných k dosažení imisních limitů neobsahují specifická opatření pro tento typ zdrojů.

Krajský úřad konstatuje, že vzhledem k typu hodnocených zdrojů bude příspěvek k imisnímu zatížení z posuzovaných zdrojů znečišťování ovzduší minimální a jejich provozem nemůže dojít k výraznému

ovlivnění imisní zátěže v lokalitě. Z tohoto důvodu považuje krajský úřad navrhovaný záměr v dané lokalitě za přípustný.

Po vyhodnocení přípustnosti záměru z hlediska ochrany jednotlivých výše uvedených složek životního prostředí hodnotil krajský úřad souhrnné vlivy záměru na tyto složky a dospěl k závěru, že s ohledem na svůj charakter a umístění nemá záměr potenciál ovlivnit komplexně dotčené složky životního prostředí nad míru tolerovanou právními předpisy, a proto ho krajský úřad tímto jednotným environmentálním stanoviskem vyhodnotil jako přípustný.“

Bylo předloženo vyjádření **smB, Magistrátu města Brna, Odboru dopravy**, č. j.: MMB/0340399/2025 ze dne 19.08.2025:

„Nový bytový objekt bude využívat dopravní napojení na ul. Pražákovu. Zastávka MHD se nachází v ulici Bohunická, poblíž objektu. Hromadné garáže budou zpřístupněny dvoupruhovou obousměrnou krytou přímou rampou. Výpočtem dle Brněnských stavebních předpisů bylo stanoveno, že vzniká potřeba minimálně 147 parkovacích míst pro vázané stání a 20 parkovacích míst pro návštěvnická stání. Z návštěvnických stání musí být minimálně 1 stání vyhrazeno pro osoby zdravotně a tělesně postižené. Celkový počet navrhovaných parkovacích stání je 300, z toho celkem čtyři stání vyhrazená pro vozidla přepravující osobu s omezenou schopností pohybu. Hromadná garáž zahrnuje 9 parkovacích míst pro motocykly. Parkovací stání pro jízdní kola jsou dostatečně zabezpečena. Sklepní kóje budou vybaveny závěsným stěnovým systémem pro zavěšení jízdního kola a v blízkosti vstupů do objektu budou zřízena odkládací místa pro jízdní kola. Navržený počet je v souladu s Nařízením statutárního města Brna č. 14/2024 – Brněnské stavební předpisy.

Z hlediska koncepce dopravy, Magistrátu města Brna nemáme ke stavebnímu záměru dle předložené projektové dokumentace s názvem „Bytový komplex Pražákova, Brno“ připomínky. Žádáme o vedení inženýrských sítí v ulici Pražákova mimo prostor vyhrazený pro parkovací stání, aby byl v budoucnu umožněn realizovatelný rozvoj dopravní infrastruktury. Upozorňujeme na skutečnost, že v případě záměru převodu nově budovaných komunikačních ploch do vlastnictví statutárního města Brna nesmí na těchto váznout žádná práva třetích osob, vyjma věcných břemen pro umístění technických sítí a také na nich nesmí být situované přesahy jiných nemovitých věcí, a to jak nad těmito komunikačními plochami, tak i podzemní stavby.“

#### **Posouzení podle ust. § 193 stavebního zákona písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:**

Záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové dokumentace. Z hlediska napojení sítí je stavba v souladu s požadavky na technickou infrastrukturu.

Stavba je napojena nově budovaným sjezdem na stávající areálovou účelovou komunikaci a stávajícím sjezdem na ul. Pražákova (*účelová komunikace s připojením na ul. Pražákovu již byla povolena a není součástí tohoto řízení, rozhodnutí č. j.: MMB/0034306/2025 ze dne 29.01.2025, vlastník stavebník*). V souladu s Brněnskými stavebními předpisy jsou navržena parkovací místa pro vozidla a jízdní kola. Bude vybudováno 272 parkovacích stání uvnitř objektu a dále 14 venkovních stání pro bytový komplex a 14 venkovních stání v ul. Pražákova pro veřejné parkování. Stavba je napojena přípojkou na vedení NN, kanalizaci, plynovod, vodovod a slaboproudé vedení, zdrojem tepla budou plynové kotle. Dešťové vody jsou svedeny do dvou retenčně akumulárních nádrží. Bezpečnostní přepady jsou napojeny do kanalizace. Voda z akumulovaných částí nádrží bude využívána na zálivku zelených ploch ve vnitrobloku a v předzahrádkách.

Podle ust. § 40 odst. 4 silničního zákona souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle silničního zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních

komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona. Na základě výše uvedeného stavební úřad v souladu s ust. § 40 odst. 1 a odst. 4 silničního zákona povolil připojení parkovacích míst na stávající místní komunikaci III. třídy, ul. Pražákova a stanovil podmínky ve výrokové části rozhodnutí.

#### **Posouzení podle ust. § 193 stavebního zákona písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:**

Opatřením ze dne 15.06.2026 pod č. j.: MMB/0214570/2026 stavební úřad vyrozuměl známé účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. V souladu s ust. § 188 obeznámil stavební úřad ve výše uvedeném opatření účastníky řízení a dotčené orgány s podmínkami pro uplatňování námitek. Současně jim stavební úřad poskytl možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu. Během řízení byly vzneseny námítky některých účastníků řízení, stavební úřad na základě těchto námitek svolal s námitkujícími účastníky smířčí jednání, během kterého došlo k domluvě. Dotčené orgány neuplatnili svá stanoviska, nebyly vzneseny požadavky na vyjádření se k podkladům.

V rámci řízení byly doložena vyjádření vlastníků/správců dotčené technické infrastruktury, které jsou zahrnuty do podmínek povolení záměru. Záměr bude realizován na pozemcích ve vlastnictví stavebníka a na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, svým rozsahem nezasahuje na jiné sousední pozemky. 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, 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. Z předložené dokumentace pro povolení záměru vyplývá, že záměr je umístěn v zastavěném území obce, přičemž příslušný pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými 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, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a proslunění a na zachování kvality prostředí a umožňují rovněž údržbu záměru. Záměr dle předložené dokumentace pro vydání povolení záměru splňuje i veškeré požadavky vyplývající přímo ze stavebního zákona.

Záměr byl stavebním úřadem a dotčenými orgány, které vydaly souhlasná stanoviska, posouzen zejména z hlediska ochrany veřejného zdraví, zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochrany územních zájmů, civilního letectví, požární ochrany a ochrany obyvatelstva aj. (viz níže seznam závazných stanovisek a dalších podkladů).

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.

**Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace a dále**

**je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru.**

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

- závazné stanovisko KHS Jmk – č.j. KHSJM 38090/2025/BM/HOK, 28.7.2025,
- koordinované závazné stanovisko HZS Jmk – č.j. HSBM-5086-3/2025, 31.7.2025,
- vyjádření OIP pro Jmk a Zlk – č.j. 23559/9.42/25-2, 31.7.2025,
- závazné stanovisko krú Jmk OŽP - JES – č.j. JMK 144973/2025, 24.10.2025,
- vyjádření MMB OD – č.j. MMB/ 0340399/2025, 19.8.2025,
- vyjádření ÚMČ Brno-jih, OŽP – č.j. MCBJIH/07689/2025/jaj, 16.7.2025,
- závazné stanovisko Úřad pro civilní letectví – č.j. 011965-25-701, 23.7.2025,
- závazné stanovisko Ministerstvo obrany OOÚZ – č.j. MO 639139/2025-1322, 11.7.2025,
- vyjádření Policie ČR, DI – č.j. KRPB-139887-2/ČJ-2025-0602DI, 21.7.2025,
- stanovisko MMB OI – č.j. MMB/0466264/2025, 16.10.2025,
- vyjádření Brněnské komunikace a.s. – č.j. BKOM/28456/2025, BKOM/28461/2025, 21.11.2025,
- vyjádření DPmB a.s. – zn. 10133/2025/5040, 18.7.2025,
- stanovisko GasNet, s.r.o. – zn. 5003365836, 6.8.2025,
- stanovisko GasNet, s.r.o. (přípojka plynu) – zn. 5003494629, 23.1.2026,
- sdělení EG.D, a.s. (existence zařízení) – zn. B6941-26388489, 9.7.2025,
- vyjádření EG.D, a.s. (souhlas se stavbou v OP) – zn. B26123-27161302, 20.8.2025,
- stanovisko Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – zn. BVK/16795/2025, 30.9.2025,
- vyjádření Technické sítě Brno, a.s. – TSB/09028/2025, 1.9.2025,
- vyjádření CETIN a.s. – č.j. 204339/25, 25.7.2025,
- vyjádření ČD-Telematika a.s. – č.j. 2202540039, 9.7.2025,
- vyjádření ČD-Telematika a.s. (sítě SŽ) – č.j. 3202540022, 9.7.2025,
- stanovisko Teplárny Brno, a.s. – zn. 12735/2025/TB, 30.9.2025,
- vyjádření České Radiokomunikace, a.s. – zn. UPTS/OS/402812/2025, 28.7.2025,
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. – zn. 250709-1611844827, 29.7.2025,
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. – č.j. E37839/25, 9.7.2025,
- vyjádření Policie České republiky OSM – č.j. KRPB-1041-428/ČJ-2025-0600MN, 16.7.2025,
- vyjádření VUT v Brně – č.j. VUTBR/216234/2025, 22.7.2025,
- vyjádření MU ÚVT – č.j. MU-IS/111995/2025/2734595/ÚVT/nov.6100, 10.7.2025,
- vyjádření Quantcom, a.s. – zn. BM1417596, 17.7.2025,
- vyjádření NET4GAS, s.r.o. – zn. 6821/25/OVP/N, 9.7.2025,
- vyjádření SITEL, spol. s r.o. – č.v. SITE01635/25, 9.7.2025,
- vyjádření Arelion Czech Republic a.s. – č.v. ARCR00927/25, 9.7.2025,
- vyjádření InfoNet, a.s. – bez č.j., 10.7.2025,

- vyjádření Faster CZ spol.s r.o. – bez č.j., 21.8.2025,
- vyjádření Netdatacomm, s.r.o. – bez č.j., 17.7.2025,
- vyjádření Letiště Brno a.s. – zn. BRQAS/1250237, 21.7.2025,
- vyjádření smB, primátorka – č.j. MMB/0479754/2025, 3.10.2025,
- vyjádření ÚMČ Brno-jih, MO – č.j. MCBJIH/09116/2025/MO/MS, 1.9.2025,
- vyjádření smB, MMB, OŽP – č.j. MMB/0456988/2025/DS, 18.09.2025,
- stanovisko Povodí Moravy, s.p. – zn. PM-30138/2025/5203/He, 5.8.2025,
- vyjádření Veřejná zeleň města Brna, p.o. – zn. S/826/25, 21.7.2025,
- vyjádření MMB MO – č.j. MMB/0335115/2025, 22.10.2025 vč. souhlasu na situaci,
- souhlas s výsadbou, smB, MMB, Odbor životního prostředí, č. j.: MMB/0415639/2025 ze dne 18.09.2025,
- souhlas s kácením, smB, MMB, Odbor životního prostředí, č. j.: MMB/0456988/2025/DS ze dne 18.09.2025,
- smlouva o zřízení uživatelského vztahu k pozemku, č. smlouvy 4225174342,
- dohoda o umožnění stavby/dočasné stavby, č. 6325164991,
- smlouva o zajištění přeložky plynárenského zařízení a úhradě nákladů s ní souvisejících, smlouva č. 4000261329,
- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene, č. smlouvy 8800118805\_1/BVB/P,
- smlouva o připojení k distribuční soustavě, Gasnet služby, č. 310090010499,
- smlouva o připojení k distribuční soustavě z hladiny NN, č. smlouvy 9002469195, dále 9002469256, dále 9002469281,
- dohoda o zajištění náhradního řešení RR spoje, č. 2025-516968,
- plánovací smlouva, č. smlouvy 5626171168.

Dále byla předložena plná moc k zastupování.

#### Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Dne 25.06.2026 obdržel stavební úřad námitky od účastníků řízení, kterými jsou Mgr. Michaela Kubíková a Mgr. Monika Coufalová – vlastníci pozemku parc. č. 1279 k. ú. Horní Heršpice, obec Brno, č. j.: MMB/035423/2026 ve níže uvedeném znění (*námitky jsou dále psány kurzívou*). Dne 20.07.2026 obdržel stavební úřad vyjádření stavebníka k námitkám č. j.: MMB/0396907/2026 (*znění vyjádření je uvedeno níže, kurzívou*).

#### **Námítka: „I. Nedostatečně zjištěný skutkový stav a vnitřní rozpory v podkladech**

*Namítáme, že předložené podklady nejsou v současném stavu dostatečné pro spolehlivé posouzení záměru. Dokumentace a veřejná vyhláška obsahují více vnitřních rozporů, které mají význam pro posouzení souladu záměru s právními předpisy i pro posouzení dopadů do práv účastníků řízení. Již z dostupných podkladů vyplývá rozpor v označení pozemků dotčených záměrem, rozpor v údajích o počtu venkovních parkovacích stání a rozpor mezi deklarovanou výškovou regulací a skutečně uváděnou výškou objektu.*

*Současně je v dokumentaci výslovně uvedeno, že dokumentace pro povolení záměru je zjednodušená a že podrobnější technické řešení bude předmětem dokumentace pro provádění stavby. V části zásad organizace výstavby je navíc uvedeno, že stav podzemních sítí v části území nebyl zmapován. Za tohoto*

*stavu nelze mít za to, že podklady již nyní umožňují spolehlivě posoudit všechny dopady záměru na okolní nemovitosti.*

*Za této situace nepovažujeme skutkový stav za dostatečně zjištěný pro vydání rozhodnutí. U záměru takového rozsahu, zahrnujícího bytový dům o 248 bytových jednotkách, komerční jednotky, rozsáhlé podzemní garáže, dopravní napojení, technickou infrastrukturu a úpravy veřejného prostoru, je třeba, aby podklady byly úplné, přesné a vzájemně souladné.“*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Stavebnímu úřadu byla předložena spolu s žádostí projektová dokumentace ověřená oprávněnými osobami. Předložená projektová dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Stavební úřad neshledal rozpory v dokumentaci (viz námitky níže).

#### **Vyjádření stavebníka:**

*„I. Nedostatečně zjištěný skutkový stav a vnitřní rozpory v podkladech*

*Předložená projektová dokumentace umožňuje posoudit ze strany stavebního úřadu a vydat rozhodnutí o povolení záměru.“*

#### **Námitka: „II. Rozpor v označení pozemků dotčených záměrem**

*Ve veřejné vyhlášce jsou jako pozemky, na nichž se záměr povoluje, uvedeny parc. č. 1463/1, 1493, 1494/1, 1494/7, 1496/1 a 1496/3 v k. ú. Horní Heršpice. Současně je však v podkladech výslovně uvedeno, že stavební objekt IO 215 – přípojka VN má být umístěn na pozemku parc. č. 1496/2. Tento pozemek však mezi pozemky, na nichž se má záměr povolovat, uveden není. Namítáme proto, že není zřejmé, na jakých všech pozemcích má být záměr skutečně realizován, ani zda stavebník doložil odpovídající právní titul ke všem pozemkům, které mají být stavbou dotčeny. Tento rozpor je podstatný a musí být odstraněn před vydáním rozhodnutí. Navrhujeme, aby stavební úřad vyzval stavebníka k odstranění tohoto rozporu, jednoznačně vymezil všechny pozemky dotčené záměrem a ověřil, zda stavebník doložil odpovídající oprávnění k provedení stavby na všech takto dotčených pozemcích.“*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Vzhledem k aktuálně probíhající revizi katastrálních podkladů (map) Katastrálním úřadem došlo ke sloučení pozemků a ke zrušení pozemku parc. č. 1496/2 k. ú. Horní Heršpice, který byl sloučen k jinému pozemku téhož vlastníka (v tomto případě stavebníka). Výčet pozemků ve veřejné vyhlášce je v pořádku a koresponduje se seznamem pozemků uvedených v žádosti o povolení záměru. Rozsah záměru je zřejmý z předložené projektové dokumentace, k záměrem dotčeným pozemkům byly předloženy souhlasy vlastníků těchto pozemků. Z toho důvodu stavební úřad po stavebníkovi nevyžaduje opravení nepřesnosti v textu.

#### **Vyjádření stavebníka:**

*„II. Rozpor v označení pozemků dotčených záměrem*

*V technické zprávě IO 215 – Přípojka VN je na str. 2, oddíl 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE, část 1.1. Rozsah a obsah projektu uvedeno následující: „Předmětem této dokumentace jsou silnoproudé elektroinstalace v souvislosti s novostavbou kioskové transformační stanice na parcele parc. č. 1496/3 v k.ú. Horní Heršpice (okres Brno-město);612065. Pozemek 1496/2 k.ú. Horní Heršpice po sloučení pozemků investora již neexistuje. Výčet pozemků ve veřejné vyhlášce je v pořádku a koresponduje se seznamem pozemků uvedených v žádosti o povolení záměru.*

Stavebník doložil oprávnění k provedení stavby na pozemcích, které nejsou v jeho vlastnictví. Jedná se o pozemky p.č. 1463/1, 1493, 1496/3 k.u. Horní Heršpice, které jsou v KN zapsány na LV 10001, vlastník Statutární město Brno. Souhlas byl udělen prostřednictvím Majetkového odboru MMB. Ostatní dotčené pozemky, p.č. 1494/1, 1494/7, 1496/1 k.ú. Horní Heršpice jsou ve vlastnictví stavebníka.“

### Námítka: „III. Pochybnosti o souladu záměru s územně plánovací regulací výšky zástavby

Namítáme pochybnosti o souladu záměru s regulací výšky zástavby.

V podkladech je uvedena specifikace výškové hladiny 3 v rozmezí 6 m až 16 m. Současně je však v oznámení o zahájení řízení uvedeno, že úroveň atiky navrhovaného objektu má být 19,1 m od úrovně  $\pm 0,000$ , přičemž poslední, šesté nadzemní podlaží je navrženo jako ustoupené. Z podkladů tak vyplývá zjevný rozpor mezi deklarovanou výškovou regulací a skutečně navrženou výškou objektu. Tento rozpor má přímý význam pro posouzení dopadů stavby na okolí, zejména na urbanistické působení stavby, soukromí sousedů, denní osvětlení, oslunění a celkové podmínky užívání sousedních nemovitostí. Jako vlastníci blízké nemovitosti namítáme, že bez jednoznačného a přesvědčivého prokázání souladu záměru s územně plánovací dokumentací nelze ve věci rozhodnout. V našem případě může navržená výška a hmota stavby přímo ovlivnit světelné podmínky, míru soukromí a celkovou kvalitu užívání našeho pozemku a stavby.

Navrhujeme, aby stavební úřad vyžádal jednoznačné prokázání souladu navržené výšky stavby s územně plánovací regulací a s charakterem území, včetně srozumitelného vysvětlení, jak může být objekt s uvedenou výškou považován za souladný s deklarovanou výškovou hladinou.“

#### Vyjádření stavebního úřadu:

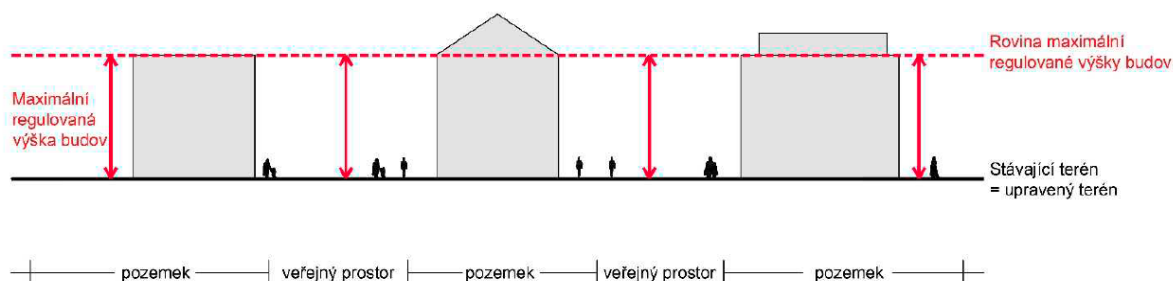
Výšková hladina je stanovena Územním plánem města Brna na 6 m – 16 m. Minimální regulovaná výška je doporučena, maximální regulovaná výška je stanovena na 16 m. Nad stanovenou maximální výšku budovy lze vystavět jedno ustupující podlaží o max. výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy.

Dle projektové dokumentace bude úroveň atiky po celém obvodu stejná, výška atiky = 19,1 m od  $\pm 0,000$  = 212,00 m n. m. Bp. od 1NP. V jižní části objektu dochází k uskočení podlahy 1NP o - 0,3 m. Poslední podlaží (6NP) bude o 2 m ustoupené oproti vnějšímu obrysu, spodní hrana ustoupeného podlaží bude v úrovni + 15,585 m.

Stavba je v souladu s výškovou hladinou stanovenou ÚPmB.

Výstřižek z textové části opatření obecné povahy č. 01/2025, ÚPmB, str. 71:

Obrázek 1 Schéma závaznosti maximální regulované výšky budov v celé vymezené ploše



**Vyjádření stavebníka:****„III. Pochybnosti o souladu záměru s územně plánovací regulací výšky zástavby**

Navržený objekt se nachází dle platného ÚPmB ve funkční ploše SU.K3 s výškovou hladinou 6 - 16 m. Regulativ ÚPmB umožňuje nad stanovenou výšku (v našem případě 16 m) vystavět jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, které musí být ustoupeno od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře o 2,0 m. Tento regulativ objekt s maximální výškou 19,1 m bezzbytku splňuje.

Výška objektu byla průběžně konzultována se zástupci KAM (Ing. Maria Ťapalova) a kromě jiného bylo písemně potvrzeno dne 19.3.2025 následující: „podle § 20 BSP týkající se max. povolené výšky je možné vystavět ustupující podlaží, pokud platí, že ustupující podlaží je podlažím do výšky 3,5 m (nad úrovní max. regulované výšky ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře a jedné další obvodové stěny (libovolně zvolené) alespoň o 2 m“.

Tento navržený systém zajištění stavební jámy nemá negativní vliv na okolní komunikace ani zástavbu.

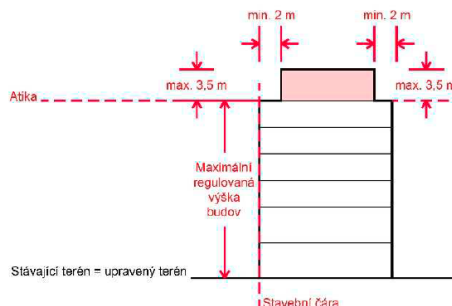
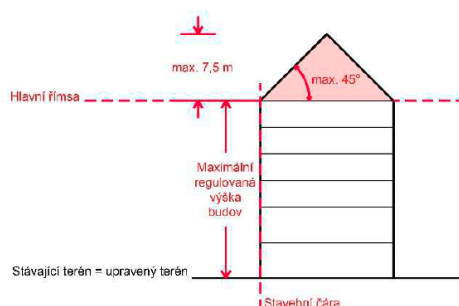
Přesný rozsah zajištění stavební jámy bude do specifikován v dalším stupni PD. Návrh kotev je zpracován pro stupeň dokumentace DPZ. Za účelem ochrany majetku všech okolních majitelů pozemků/nemovitosti byla dne 12.2.2026 uzavřena mezi Statutárním městem Brno a Stavebníkem Dohoda o umožnění stavby/dočasné stavby ve smyslu ustanovení § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, která tuto problematiku řeší.“

**Nad stanovenou maximální výšku budovy je možné vystavět:**

- a) **sklonitou střechu** s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45°;
- b) **jedno ustupující podlaží** o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m;
- c) **jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov** (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).

a)

b)

**Námítka: IV. Rozpor v údajích o parkování a nejasnost skutečné dopravní zátěže území**

Namítáme rozpor v podkladech ohledně počtu venkovních parkovacích stání a z toho plynoucí nejasnost ohledně skutečné dopravní zátěže území. Ve veřejné vyhlášce je uvedeno, že má být vybudováno 28 venkovních parkovacích stání. V technické zprávě je však uvedeno, že celkový počet navrhovaných stání činí 286, a to jako součet 272 stání v podzemních garážích a 14 veřejných stání na ulici Pražákova.

Není tak zřejmé, jaký je skutečný rozsah venkovního parkování, jaká bude skutečná intenzita dopravy vyvolané záměrem a jaké budou konkrétní dopady na okolní pozemky a stavby. Tato nejasnost se přímo promítá do posouzení hluku, emisí, světelných imisí, bezpečnosti provozu a celkového zatížení okolního území. Jako vlastníci sousední nemovitosti oddělené od záměru pouze veřejnou komunikací namítáme, že bez odstranění uvedeného rozporu nelze dopady záměru do našich práv řádně posoudit. Vyvolaná doprava z objektu o 248 bytech, komerčních jednotkách a rozsáhlých garážích může přímo zatěžovat okolní komunikace, a tím i moji nemovitost hlukem, emisemi, vibracemi, světly projíždějících vozidel

*a zhoršením bezpečnostních poměrů v místě. Navrhujeme, aby stavební úřad vyžádal sjednocení a doplnění údajů o parkování a odpovídající vyhodnocení dopravních a provozních dopadů záměru.*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Návrh parkovacích stání je v souladu s brněnskými stavebními předpisy, parkování je řešeno v dostatečném počtu. Dle předložené projektové dokumentace bude vybudováno celkem 272 parkovacích stání v podzemních podlaží stavby, dále bude na terénu vybudováno v severní části 14 venkovních parkovacích stání (tedy celkem 286 stání). Tyto stání budou sloužit pro bytový komplex. Dále bude při ul. Pražákova vybudováno 14 veřejných parkovacích stání. Stavební úřad na základě této námítky upravil text popisu stavby ve výrokové části rozhodnutí pro lepší přehlednost.

#### **Vyjádření stavebníka:**

##### *„IV. Rozpor v údajích o parkování a nejasnost skutečného dopravní zátěže území*

*Návrh počítá s kapacitou 272 parkovacích stání uvnitř objektu, 14 venkovních stání v severní části sloužících výhradně pro bytový komplex a 14 venkovních stání v ulici Pražákova pro veřejné parkování. Celkem tedy 28 venkovních stání. Popis návrhu je uveden např. v Souhrnné technické zprávě B na straně 74, odstavec D.101.1.2.10 Vnitřní doprava. V koordinační situaci došlo k doplnění rozdělení jednotlivých stání na návštěvnická – rezidenční (severní stání) a pro veřejné využití (dle požadavku MČ Brno-Jih). Součet 272 + 14 parkovacích míst tedy neuvažuje s parkovacími místy pro veřejnost.“*

##### **Námítka: „V. Přímé dopady záměru do vlastnického práva a do užívání sousední nemovitosti**

*Namítáme, že navrhovaný záměr je vzhledem ke své velikosti, kapacitě a bezprostřední blízkosti naší nemovitosti způsobilý přímo zasáhnout do výkonu našeho vlastnického práva a zhoršit podmínky užívání naší nemovitosti.*

*Jedná se zejména o možné zvýšení:*

- dopravní zátěže v území,*
- hluku z provozu objektu, garáží, příjezdových komunikací a souvisejících venkovních ploch,*
- světelných imisí z dopravy, parkování a provozu objektu,*
- emisí a prašnosti,*
- pohybové a pobytové zátěže v území,*
- zásahů do soukromí v důsledku hmotového a výškového řešení stavby,*
- případného zhoršení denního osvětlení a oslunění.*

*Tyto dopady se přitom netýkají pouze fáze výstavby, ale i následného trvalého provozu stavby. Vzhledem k tomu, že naše nemovitost je od stavebních pozemků oddělena pouze veřejnou komunikací, jde o dopady bezprostřední, nikoli pouze hypotetické. Požadujeme proto, aby stavební úřad konkrétně a individuálně posoudil dopady záměru na naši nemovitost a nikoli pouze v obecné rovině.“*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Stavebnímu úřadu byla předložena projektová dokumentace ověřená oprávněnými osobami, zpracovaná v souladu s platnou legislativou. Na základě této projektové dokumentace se k záměru vyjádřili dotčené orgány státní správy, zejména Krajská hygienická stanice se sídlem v Brně, Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru dopravy Magistrátu města Brna, aj. Stavebník předložil souhlasná závazná stanoviska, souhlasy a vyjádření. Dle Územního plánu města Brna lze v předmětných plochách povolit stavby bytových domů s komercí v parametrech, které stanovuje Územní plán města Brna a další příslušná legislativa. Stavebník dostatečně prokázal budoucí užívání stavby, které představuje obvyklý dopad na okolí ve větších městech, tj. i na pozemek/stavbu námítujících. Stavební úřad při posuzování vlivu na okolní stavby vycházel z předložené projektové dokumentace vč. dokladové části a neshledal rozpor s právními předpisy. Vzhledem k umístění novostavby a k poloze pozemku námítujících lze konstatovat, že výstavbou nedojde ke zhoršení denního osvětlení a oslunění stavby námítujících a z téhož důvodu nebude mít novostavba nepřiměřený vliv do soukromí námítujících. Doprava z novostavby (výjezd z podzemních garáží, venkovní parkovací stání) je směřována opačným směrem od pozemku námítujících, směrem k ul. Pražákova. Bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice, jehož podmínky jsou zahrnuty ve výrokové části rozhodnutí, dále byla předložena

hluková studie. Stavební úřad má za to, že posouzení vlivu stavby na okolí bylo v projektové dokumentaci řešeno v dostatečném měřítku.

**Vyjádření stavebníka:**

**„V. Přímé dopady záměru do vlastnického práva a do užívání sousední nemovitosti**

*Tento bod je v kompetenci stavebního úřadu a stavebník poskytne maximální součinnost.“*

**Námítka: „VI. Dopady stavební jámy a dočasných kotev**

*Namítáme rovněž, že oznámení uvádí zajištění stavební jámy záporovým pažením doplněným o dočasné ocelové převázání a šikmé kotvy délky 14 m, které mají zasahovat do více pozemků. Takový technický zásah potvrzuje mimořádný rozsah zásahu do území a vyvolává zvýšené nároky na posouzení vlivů stavby na okolní nemovitosti a na poměry v území.*

*I pokud by se samotné kotvy přímo nedotýkaly naší parcely, jde o okolnost potvrzující značnou technickou náročnost stavby a možné dopady výstavby na sousední území, zejména z hlediska hluku, vibrací, bezpečnosti provádění stavby a dočasného omezení okolí. I tato okolnost podporuje požadavek na úplné a spolehlivé zjištění skutkového stavu před vydáním rozhodnutí.“*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Při posuzování záměru stavební úřad vycházel z předložené projektové dokumentace, která byla ověřena oprávněnými osobami, dále byl předložen souhlas vlastníka dotčených pozemků a byla sepsána smlouva do umožnění stavby/dočasné stavby. Stavební úřad stanovil podmínku č. 2 ve výrokové části rozhodnutí pro ochranu a zabezpečení veřejných zájmů třetích osob.

**Vyjádření stavebníka:**

**„VI. Dopady stavební jámy a dočasných kotev**

*Zajištění stavební jámy je navrženo s ohledem na minimalizaci výkopových prací. Dočasné kotvy záporového pažení zasahují cca do poloviny ulice Pražákova. Kořen kotvy je zde vzdálen od nejbližšího objektu cca 13,5 m. Kotva neovlivní základové podmínky okolních objektů při ulici Pražákova. V západní části pozemku (při objektu SIKO - etapa I.) zasahují kotvy pod objekt a v rámci výstavby / projektu DPS bude nutná koordinace s etapou I. Zemní kotvy záporového pažení v jižní části parcely (k ulici Bohunická) zasahují do cca ½ předávaného parku. Krajiní vzdálenost od kořenu kotev k parc. č. 1279 je přes 75 m. Tento navržený systém zajištění stavební jámy nemá negativní vliv na okolní komunikace ani zástavbu. Přesný rozsah zajištění stavební jámy bude do specifikován v dalším stupni PD. Návrh kotev je zpracován pro stupeň dokumentace DPZ. Za účelem ochrany majetku všech okolních majitelů pozemků/nemovitosti byla dne 12.2.2026 uzavřena mezi Statutárním městem Brno a Stavebníkem Dohoda o umožnění stavby/dočasné stavby ve smyslu ustanovení § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, která tuto problematiku řeší.“*

**Námítka: „VII. Nevhodnost upuštění od ústního jednání**

*Ve veřejné vyhlášce stavební úřad uvádí, že jsou mu dobře známy poměry staveniště a že žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění, a proto upouští od ústního jednání. S tímto postupem nesouhlasíme. S ohledem na rozsah záměru, jeho bezprostřední vztah k okolní zástavbě a na výše popsání rozpory v podkladech máme za to, že podklady v současném stavu neumožňují spolehlivé posouzení věci bez dalšího. To platí tím spíše, že se jedná o záměr, který může přímo dopadat do práv vlastníků okolních nemovitostí. Navrhujeme proto, aby stavební úřad nařídil ústní jednání, případně místní šetření, při němž budou moci být sporné otázky řádně objasněny.“*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Stavební úřad má za to, že žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. V rámci vypořádání námitek bylo svoláno smířčí jednání, o jehož průběhu byl sepsán protokol č. j: MMB/0427488/2026 ze dne

13.08.2026. Námitkující a stavebník projednali body podaných námitek a mezi stranami došlo ke smířčí dohodě.

**Vyjádření stavebníka:**

**„VII. Nevhodnost upuštění od ústního jednání**

*Tento bod je v kompetenci stavebního úřadu a stavebník poskytne maximální součinnost.“*

**Námitka: „VIII. Návrh dalšího postupu**

*S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby stavební úřad:*

- 1. vyzval stavebníka k odstranění rozporů a doplnění podkladů,*
- 2. jednoznačně vymezil všechny pozemky dotčené záměrem,*
- 3. ověřil, zda stavebník doložil právní titul ke všem pozemkům a částem záměru, které mají být stavbou dotčeny,*
- 4. vyžádal jednoznačné prokázání souladu záměru s územně plánovací dokumentací, zejména z hlediska výšky stavby,*
- 5. vyžádal sjednocení údajů o parkování a doplnění vyhodnocení dopravních, hlukových, světelných a dalších provozních dopadů záměru,*
- 6. konkrétně posoudil dopady záměru na moji nemovitost jako na bezprostředně sousedící pozemek oddělený pouze veřejnou komunikací,*
- 7. umožnil účastníkům řízení seznámit se s doplněnými podklady a vyjádřit se k nim,*
- 8. nařídil ústní jednání, případně místní šetření,*
- 9. a do doby odstranění uvedených vad a rozporů ve věci nerozhodoval.*

*Současně žádáme, aby se stavební úřad se všemi výše uvedenými námitkami řádně, jednotlivě a přezkoumatelně vypořádal v odůvodnění svého rozhodnutí.“*

**Vyjádření stavebního úřadu:** Stavební úřad má za to, že výše uvedené body byly dostatečně vypořádány v odůvodnění tohoto rozhodnutí a v reakci na podané námitky.

**Vyjádření stavebníka:**

**„VIII. Návrh dalšího postupu**

*Tento bod je v kompetenci stavebního úřadu a stavebník poskytne maximální součinnost. Stavebník závěrem sděluje, že za účelem finančního a technického vypořádání v území uzavřel dne 16.3.2026 se Statutárním městem Brno Plánovací smlouvu. Tato Smlouva řeší kromě jiného závazek Investora dodržet „Základní parametry Investičního záměru“, a to včetně počtu a typu pakovacích míst, počtu funkčních jednotek (bytových a komerčních) a dodržet parametry dle předložené projektové dokumentace.*

*Zároveň Stavebník ujišťuje, že jak v průběhu výstavby, tak i v průběhu užívání Bytového komplexu Pražákova chce být dobrým sousedem a neomezovat vlastnické vztahy v území.“*

Dne 13.07.2026 obdržel stavební úřad námitky od účastníka řízení, kterým je Mgr. Denisa Šmídová k. ú. Horní Heršpice, obec Brno, č. j.: MMB/035423/2026 ve níže uvedeném znění (námitky jsou dále psány kurzívou).

*„Námitky účastníka řízení o povolení záměru s názvem:*

*„BYTOVÝ KOMPLEX PRAŽÁKOVA, Brno“*

*při ul. Pražákova, k. ú. Horní Heršpice, obec Brno na pozemcích parc. č. 1463/1, 1493, 1494/1, 1494/7, 1496/1, 1496/3 v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno. Postavení účastníka řízení vyplývá z vlastnictví spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku p.č. 1307 v k.ú. Horní Heršpice, na němž je postavena stavba č.p. 471, kdy uvedené nemovité věci se nalézají naproti předpokládanému záměru,*

*tj. jsou prakticky odděleny pouze veřejnou komunikací. Účastník řízení tímto podává ve lhůtě své námitky ve shora označeném řízení.*

*Účastník řízení je přesvědčen o tom, že navrhovaná stavba je předimenzovaná a bude mít povahu významného zásahu do území, a to jak z urbanistického, tak z demografického hlediska. Je sice pravdou, že v minulosti byl na místě, kde má být stavba realizována, vybudován areál průmyslových pekáren, nicméně je zcela nepochybné, že z hlediska zatížení území měl zcela odlišnou podobu nežli uvažovaný záměr. Je pravděpodobné, že navrhovaný záměr bude převyšovat původní výšku nyní již neexistujících budov původního areálu, kdy nadto je zřejmé, že zatímco původní areál dosahoval výšky 6 nadzemních podlaží pouze výjimečně, navrhovaný záměr s touto výškou počítá v celém svém rozsahu. Společně s další výstavbou v bývalém areálu (již v současné době realizované prodejny a skladové prostory) se pak jedná o zcela zásadní zvýšení zátěže území s výrazným dopadem do veškerých jeho charakteristik, jako je např. oslunění a zastínění, zatížení inženýrských sítí apod.*

*Je dále zcela zjevné, že v důsledku zvýšení počtu obyvatel a dalších interakcí v území v důsledku navrhovaného záměru (rovněž ve spojení s již realizovanou výstavbou obchodních provozoven) dojde v lokalitě k výraznému dopravnímu a demografickému zatížení, které okolní infrastruktura není schopna jednoduše pojmout. Byť součástí záměru je vybudování řady parkovacích míst, a to i formou podzemních garážových stání, není možné předpokládat, že by pro zvýšení provozu související jednak s počtem navrhovaných bytů a jejich obyvatel a jednak s navrhovanou komerční činností, tato bez problémů postačovala. Je nevyhnutelné, že k parkování bude docházet i v přilehlých ulicích, kde problém s parkovacími 2 místy přetrvává již po dlouhou dobu, a realizaci záměru dojde pouze k jeho vyhocení. Velmi obdobně pak nepochybně nastane další významné dopravní zatížení lokality spojené s příjezdy a odjezdy obyvatel a návštěvníků nově vybudovaného bytového domu a nebytových provozoven, kdy již v současnosti jsou v lokalitě významné problémy s průjezdností komunikace. Počet osobních i nákladních automobilů, které denně projíždí ulicí Bohunickou, dosahoval již v době před rokem 2020 hodnot 10.000, kdy od té doby se zatížení ještě zvýšilo. Prakticky na denní bázi dochází v období špičky ke vzniku dopravních zácp, které způsobují i výrazné zdržení hromadné dopravy (linky 50, E50). Je zřejmé, že po realizaci záměru dojde k dalšímu výraznému zhoršení situace.*

*Je konečně nepochybné, že shora naznačené změny povedou rovněž k výraznému snížení pohody bydlení v oblasti, a to v důsledku dopravní situace, ekologické zátěže spojené jak se stavbou, tak s jejím pozdějším užíváním (včetně právě zvýšení dopravního zatížení). S tímto se pojí rovněž důsledky v podobě kácení dalších dřevin v oblasti, kdy je nepochybné, že odstraňování zeleně by se v aktuální situaci klimatické krize mělo dít pouze výjimečně a toliko v nezbytném rozsahu. V území je nadto zjevné, že pokud došlo v minulosti ke kácení dřevin (jako např. řady vzrostlých lip v souvislosti s rekonstrukcí kanalizace), nedošlo prakticky k jejich nahrazení, neboť za současných klimatických podmínek dochází ve většině případů k odumírání nové výsadby, která nadto ani při úspěšném růstu v současné době již nedosahuje rozsahu běžného v minulých desetiletích. Přítomnost zeleně a vzrostlých dřevin je přitom mimořádně důležitá pro zmírnění dopadů klimatické změny, jak bylo ověřeno v nedávné době, kdy teploty v České republice dosahovaly rekordních hodnot (a není možno očekávat, že by se v historicky dohledné době situace výrazně změnila, spíše je očekávatelné její zhoršování).*

*Účastník řízení je proto toho názoru, že by navrhovaný záměr měl být revidován a měla by být provedena jeho redukce, aby nedocházelo k přetížení lokality z urbanistického, demografického, dopravního i ekologického hlediska, a při povolování a realizaci záměru by měla být v co největším rozsahu šetřena práva dotčených osob a zachována v co největším možném rozsahu rovněž stávající výsadba.“*

#### **Vyjádření stavebního úřadu:**

Stavebnímu úřadu byla předložena projektová dokumentace ověřená oprávněnými osobami, která záměr řeší v dostatečném měřítku v souladu s platnou legislativou. Předložený záměr byl posouzen, mimo jiné, z hlediska souladu s Územním plánem města Brna (dále jen „ÚPmB“), pozemky dotčené záměrem jsou stanoveny k výstavbě pro bydlení – hlavní funkce ploch a je stanovena výšková hladina a minimální plošné zastoupení zeleně. Dále jsou dotčené pozemky součástí ploch přestavby, které jsou určeny k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Záměr je v souladu s podmínkami

stanovenými ÚPmB. Podrobnější posouzení souladu s ÚPmB viz výše v odůvodnění rozhodnutí. K záměru byly předloženy souhlasná vyjádření, stanoviska a smlouvy mezi stavebníkem a vlastníky a správcí dopravní a technické infrastruktury, stanovené podmínky je nutné dodržet – podmínka č.25 ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Parkování je v projektové dokumentaci řešeno v souladu s brněnskými stavebními předpisy, je navrženo ve 2 podzemních podlažích celkem 272 parkovacích stání a 9 parkování pro motocykly, parkování pro 329 jízdních kol bude rozděleno do společných koláren a sklepních kojí se stojany na kolo. Návštěvníká stání budou umístěna v parteru po obvodě objektu. Dále bude vybudováno 14 venkovních parkovacích stání v severní části záměru. Tyto stání budou sloužit pro bytový komplex (celkem 272+14=286 stání). Dále bude vybudováno 14 venkovních veřejných parkovacích stání při ul. Pražákova. Spolu s žádostí bylo předloženo stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru dopravy – vyjádření z hlediska koncepce dopravy, stanovisko správce i vlastníka komunikace Brněnské komunikace a.s. a statutárního města Brna, souhlas Policie České republiky, Městské ředitelství policie Brno, dopravní inspektorát Brno-město a vyjádření Dopravního podniku města Brna, a.s. stavební úřad při posuzování záměru vycházel z předložené projektové dokumentace a souhlasných stanovisek a vyjádření ke stavbě.

Kácení dřevin a nová výsadba byla projednána s vlastníkem – statutární město Brno, byl předložen souhlas vydaný Magistrátem města Brna, Odborem životního prostředí a dále bylo ke kácení vydáno souhlasné jednotné environmentální stanovisko od Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, které záměr posoudilo v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů. Dále stavebník, v souladu s tímto stanoviskem a v souladu s předloženou projektovou dokumentací provede náhradní výsadbu zeleně. Množství zeleně na dotčených pozemcích dále stanovuje regulativ Územního plánu města Brna, který byl splněn – viz výše v posouzení Územního plánu města Brna v odůvodnění tohoto rozhodnutí, dále byla splněna podmínka brněnských stavebních předpisů k povrchovým parkovištím, která musí být doplněna o stromy. Kácené stromy a zapojené porosty dřevin budou nahrazeny v souladu s projektovou dokumentací a s jednotným environmentálním stanoviskem Krajského Úřadu Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí.

K záměru byly předloženy souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů, souhlasy a vyjádření vlastníka pozemků, souhlasy a vyjádření a stanoviska správců a vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Stavební úřad při posuzování záměru vycházel z těchto souhlasných podkladů. Stavební úřad na základě podaných námitek svolal smírčí jednání, z kterého se námitkující omluvil. Stavební úřad na základě projektové dokumentace a souhlasů dotčených orgánů, vlastníků a správců dotčených pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nebyly ve vzájemném rozporu vydal rozhodnutí ve věci.

#### Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Dne 19.06.2026 obdržel stavební úřad vyjádření od Archeologického ústavu, AV ČR, Brno, č. j.: MMB/0214570/2026 ze dne 16.06.2026. Stavební úřad obsah tohoto vyjádření zakotvil do podmínek stanovených stavebním úřadem – podmínka č. 30 ve výrokové části rozhodnutí.

#### *Odůvodnění podmínek rozhodnutí o povolení záměru:*

Podmínky byly stanoveny v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro povolení záměru, která je součástí spisového materiálu stavebního úřadu, dále podmínky zohledňují charakter stavby a stanovují obecné povinnosti žadatele, stavebníka, dle stavebního zákona, zejména pak ve smyslu § 160 stavebního zákona. Podmínky vycházejí také z vybraných ustanovení stavebního zákona případně zákonů, které jsou záměrem přímo dotčeny, dále jsou převzaty podmínky ze závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a z vyjádření a stanovisek vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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.

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.

---

### **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 vyhotovení:  
Ing. Eliška Šenovská

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) byl zaplacen dne 26.06.2026.

**DORUČÍ SE**

**upozornění:** V řízení s velkým počtem účastníků se vyznění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se v souladu s § 188 odst. 4 doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyznění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

**Stavebník dle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona – doručováno jednotlivě**

Yvona Čumová, IDDS: gdau3yj

místo podnikání: Klatovská č.p. 426/20, Ponava, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: LUCROS SICAV a.s., Skorkovská č.p. 1310, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98

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

statutární město Brno zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

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

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt

sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Faster CZ spol. s r.o., IDDS: gyw5w8t

sídlo: Jarní č.p. 1064/44g, Maloměřice, 614 00 Brno 14

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

Masarykova univerzita, IDDS: 9tmj9e4

sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 617/9, Brno-město, 602 00 Brno 2

NetDataComm, s.r.o., IDDS: y5fpzhr

sídlo: Jihlavská č.p. 320/2, 664 41 Třebíč

Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt

sídlo: Křížkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

smB, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. č.p. 624/3, 602 00 Brno 24

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

smB, Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, 601 67 Brno

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

Brno 2

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Technické sítě Brno, akciová společnost, IDDS: 55kgizb

sídlo: Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

*osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno dle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona – **doručováno veřejnou vyhláškou** – dle ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona jsou účastníci řízení identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí*

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

parc. č. 1278, 1279, 1283, 1284, 1287, 1288, 1291, 1292, 1295, 1296, 1299, 1300, 1304, 1305, 1307, 1308, 1336/1, 1337, 1358/1, 1369, 1370, 1371, 1372, 1375, 1376, 1379, 1380, 1383, 1384, 1393/1, 1393/2, 1394, 1401, 1402, 1409, 1410, 1414, 1415, 1416/1, 1417/1, 1417/2, 1482, 1483/1, 1484/1, 1484/2, 1484/3, 1484/4, 1484/6, 1484/7, 1485, 1494/8 v katastrálním území Horní Heršpice.

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

Brno, Horní Heršpice: č.p. 403, č.p. 517, č.p. 439, č.p. 444, č.p. 252, č.p. 371, č.p. 478, č.p. 352, č.p. 339, č.p. 167, č.p. 370, č.p. 269, č.p. 251, č.p. 253, č.p. 471, č.p. 132, č.p. 210, č.p. 209, č.p. 384, č.p. 358, č.p. 360, č.p. 353, č.p. 354, č.p. 350, č.p. 351, č.p. 312, č.p. 313, č.p. 314, č.p. 310, č.p. 316, č.p. 317, č.p. 396, č.p. 43, č.p. 506 a č.p. 728.

#### **DOTČENÉ ORGÁNY – doručováno 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: Jeřábekova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, IDDS: x2pbqzq

sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 67, 601 67 Brno

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,

IDDS: hjyaavk

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

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY, Městské ředitelství Policie Brno, Dopravní inspektorát Brno-město  
pracoviště dopravního inženýrství, IDDS: jydai6g

sídlo: Renčova č.p. 38, 621 00 Brno 21

Státní úřad inspekce práce, IDDS: cmwaazf

sídlo: Kolářská č.p. 451/13, Město, 746 01 Opava 1

Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5

sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

#### **NA VĚDOMÍ – doručováno veřejnou vyhláškou**

*Hlavní projektant*

Arch.Design, s.r.o., IDDS: s7ucc2n

sídlo: Sochorova č.p. 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

*(k rukám HIP Ing. arch. Robert Juřík)*

Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i., IDDS: xnjf5zy

sídlo: Čechyňská č.p. 363/19, Trnitá, 602 00 Brno 2

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf

sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, IDDS: zspmaix

sídlo: Kounicova č.p. 1013/16a, Veveří, 602 00 Brno 2

Městská část města Brna, Brno-jih, IDDS: xphb8g8

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

#### **DÁLE OBDRŽÍ**

statutární město Brno, Úřední deska, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

spis

#### **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 sejmutí tohoto dokumentu a jeho zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup: