

SP. ZN.: OSR/MMB/0238418/2026/Vas**Č. J.:** MMB/0514079/2026**VYŘIZUJE:** Ing. Daniela Vašková**TEL./E-MAIL:** +420 542 175 397 / 602 115 335/vaskova.daniela@brno.cz

Brno 30.09.2026

**VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA
ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM**

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, správní orgán věcně a místně příslušný dle ust. § 10 a ust. § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení změny záměru před dokončením posoudil a ověřil podle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními předpisy, žádost ze dne 17.04.2026, kterou podal prostřednictvím portálu stavebníka stavebník, kterým je Panorama Dlouhá a.s., IČO 09938273, Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje DKarchitekti, s.r.o., IČO 05290236, Křenová č.p. 409/52, Trnitá, 602 00 Brno 2 a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

**Panorama Dlouhá a.s., IČO 09938273, Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2,
kterého zastupuje DKarchitekti, s.r.o., IČO 05290236, Křenová č.p. 409/52, Trnitá, 602 00 Brno 2**

pro změnu záměru před dokončením pro stavbu s názvem:

**Polyfunkční objekt Bohunice
etapa 1,2
Brno, Bohunice**

(dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 1197/5, 1197/17, 1197/24, 1197/26, 1197/27, 1197/28, 1197/29, 1197/30, 1197/31, 1197/35, 1197/36, 1197/50, 1197/51, 1197/52, 1197/53, 1197/54, 1197/55, 1197/56, 1240/11 v katastrálním území Bohunice, obec Brno, vydává podle § 195 ve spoj. s ust. § 197 odst. 1, § 211 odst. 1 a 2 a § 224 odst. 2 a odst. 4 stavebního zákona

povolení.

Povolení stavby:

Územní rozhodnutí č.j. BBOH/06177/21/SÚ ze dne 29.11.2021, sp. zn. S-BBOH/07634/20/SU, jež nabylo právní moci dne 30.12.2021, vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Bohunice, stavební úřad.

Změna územního rozhodnutí č. 509a č.j. BBOH/03420/22/SÚ ze dne 21.06.2022, sp. zn. S-BBOH/01882/22/SU, jež nabylo právní moci dne 09.07.2022, které vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Bohunice, stavební úřad.

Stavební povolení č.j. BBOH/04997/22/SÚ ze dne 29.09.2022, sp. zn. S-BBOH/03696/22/SU, jež nabylo právní moci dne 19. 10.2022, které vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Bohunice, stavební úřad.

Stavební povolení č.j. ze dne 28.11.2022sp. zn. S-BBOH/07303/21/SU, jež nabylo právní moci dne 29.12.2022, které vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Bohunice, stavební úřad.

Změna stavby před dokončením č.509b č.j. ze dne 10.06.2024, sp. zn. S-BBOH/02047/24/SU, jež nabylo právní moci 13.07.2024, které vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Bohunice, stavební úřad.

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení, resp. stručný popis změn:

Změna č. 1 – SO115 – Přístavba objektu pro skladování údržbové techniky (TZÚ), SO116 – Opěrné stěny

Změna č. 2 – SO305 – Nový vjezd do TZÚ (SO305)

Změna č. 3 – SO200B – Změna počtu a umístění (posun) stromů

Změna č. 4 – PS910B, PS920B, IO420B, IO450B – Změna umístění (posun) retenčních a akumulacních nádrží vč. úpravy areálové trasy kanalizace

Změna č. 5 – SO105 BC – Přepočítání parkovacích stání

Změna č. 6 – SO105 BC – Doplnění dobíjecích stanic pro elektroauta

Změna č. 7 – SO100B1, SO100B2, SO100C1 – Změna v užívání z ateliérů na byty

Změna č. 8 – SO105 BC – Změna počtu a uspořádání sklepních kójí

Změna č. 9 – SO105 BC – Úpravy v rozvodně NN a VN

Změna č. 10 – SO100C1, SO100C2 – Změna oken na BD C1, C2

Změna č. 11 – SO100C1, SO100C2 – Změna dispozic bytů (3kk->2kk+1kk)

Změna č. 13 – SO100C1, SO100C2 – Změna umístění odvětrání CHÚC v BD C1, C2

Změna č. 14 – SO100C1, SO100C2 – Změna dispozic bytů v BD C1, C2

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se změna záměru před dokončením povoluje:

Změna záměru před dokončením se povoluje na pozemku parc. č. 1197/5 o výměře 2659 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/17 o výměře 48 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/24 o výměře 272 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/26 o výměře 234 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/27 o výměře 378 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/28 o výměře 233 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/29 o výměře 74 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/30 o výměře 41 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/31 o výměře 22 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/35 o výměře 19 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/36 o výměře 12 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/50 o výměře 487 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/51 o výměře 892 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/52 o výměře 942 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/53 o výměře 1126 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/54 o výměře 1146 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/55 o výměře 1289 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1197/56 o výměře 1251 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parc. č. 1240/11 o výměře 7945 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha v katastrálním území Bohunice.

Určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysná velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě:

Změna č. 1 – SO115, SO116 – Přístavba objektu pro skladování údržbové techniky (TZÚ)

Navrhuje se přístavba objektu určeného pro skladování a zázemí údržbové techniky (dále jen TZÚ). Přístavba je situována v bezprostřední návaznosti na stávající objekt areálu a je navržena jako jednopodlažní stavba (SO115) na úrovni 1 pozemního podlaží, které má primární funkci parkování a zajištění technického zázemí pro objekty B, C. Součástí je také doplnění opěrných stěn (SO116). Nový prostor bude sloužit pro garážování a uskladnění údržbové techniky. V rámci úpravy dochází k rozšíření zastavěné plochy, avšak bez dopadu na kapacitu stávajících parkovacích a manipulačních ploch.

Změna č. 2 – SO305 – Nový vjezd do TZÚ (SO305)

Sjezd zajistí přístup do nově realizované přístavby objektu TZÚ.

Dochází ke zřízení nového sjezdu z budované komunikace (není předmětem tohoto řízení, povolení sjezdu je součástí ZZPD – etapa 0 - komunikace. Součástí etapy 0 je část sjezdu, která se bude předávat do majetku města Brna (SO305D), navazující část sjezdu (SO305) je součástí této ZZPD etapa 1,2.

Nový sjezd je určený především pro pohyb údržbové a manipulační techniky.

Sjezd je řešen v přímé návaznosti na chodník a niveletu nové komunikace a na stávající výškové poměry v areálu, tak aby byl zajištěn plynulý a bezpečný nájezd bez výškových bariér.

Změna č. 3 – SO200B – Změna počtu a umístění (posun) stromů

(SO 200B Sadové úpravy - bytové domy B1, B2)

Dochází ke změně počtu a umístění (posunu) jednotlivých stromů navržených v rámci doprovodné zeleně podél nově vybudované komunikace.

Původní rozmístění výsadeb bylo upraveno na základě koordinace s ostatními stavebními prvky a inženýrskými sítěmi (zejména z důvodu doplnění technického zázemí údržby). Počet stromů byl o 1ks snížen. Počet stromů ve vnitrobloku areálu byl navýšen o 33 stromů. Nově navržené stromy nejsou v kolizi s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou. Podél ulice Jihlavská, Dlouhá a nově vzniklé ulice se změnil počet stromů ze 42 na 41. Ve vnitrobloku se navýšil počet stromů ze 14 na 47. Vzhledem k navýšení celkového počtu stromů je toto navýšení v souladu s návrhem náhradní výsadby.

Změna č. 4 – PS910B, PS920B, IO420B, IO450B – Změna umístění (posun) retenčních a akumulačních nádrží vč. úpravy areálové trasy kanalizace:

(PS 910B Akumulační nádrž - bytové domy B1, B2, PS 920B Retenční nádrž se vsakem - bytové domy B1, B2, IO 420B Areálové rozvody kanalizace - bytové domy B1, B2, IO 450B Areálové rozvody dešťové kanalizace - bytové domy B1, B2)

Dochází ke změně umístění (posunu) retenční a akumulační nádrže, které jsou součástí systému hospodaření s dešťovými vodami, konkrétně odvodnění bytových domů B1, B2.

Úprava byla vyvolána realizací přístavby objektu pro skladování údržbové techniky, jejíž nové umístění zasahovalo do původně navržené polohy nádrží.

V rámci změny dochází k posunu nádrží v rámci areálové plochy do místa, které umožňuje jejich bezkolizní umístění vůči novému objektu, inženýrským sítím a zpevněným plochám.

Současně je upraveno vedení areálové kanalizace, která zajišťuje přítok dešťových vod do retenční nádrže a následný odtok do akumulační nádrže, včetně přepojení na stávající síť. Kapacita a funkce systému zůstává zachována

Změna č. 5 – SO105 BC – Přepočet parkovacích stání

(SO 105B Podzemní garáž - bytové domy B1, B2, SO 105C Podzemní garáž - bytové domy C1, C2)

Z důvodu úpravy skladby bytů a ateliérů v jednotlivých BD je potřebný přepočít dopravy v klidu. Výpočet potřebného počtu parkovacích stání je proveden v souladu s Nařízením statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (Brněnské stavební předpisy).

Navrhovaný objekt je zařazen do zóny 02 a dle účelu užívání spadá do kategorie bydlení (kód 1). Výpočet vychází z hrubých podlažních ploch a z celkového počtu 228 bytových jednotek. HPP 15604 m². Dále je 7 ateliérů o HPP 246 m².

Na základě provedeného výpočtu je pro záměr požadováno minimálně 89 vázaných a 5 návštěvnických parkovacích stání pro osobní automobily, z toho 1 stání vyhrazené pro osoby s těžkým pohybovým postižením. Celkový požadovaný počet činí 94 parkovacích stání. V objektu 1PP a 2PP (SO105BC) bude vybudováno minimálně 258 parkovacích stání.

Jízdní kola: Dle výpočtu je dále požadováno minimálně 238 vázaných a 26 návštěvnických míst pro odkládání jízdních kol. Celkem 264 stání pro jízdní kola. Stání pro jízdní kola budou umístěna v kójiích jednotlivých bytových domů v 1PP a 2PP pod bytovými domy B,C. Každá bytová jednotka má zajištěn odpovídající prostor pro odkládání jízdních kol. V podzemní garáži v 1PP i 2PP se nachází společná kolárna s kapacitou pro umístění min. 33 kol v 1PP a 39 kol v 2PP.

Změna č. 6 – SO105 BC – Doplnění dobíjecích stanic pro elektroauta

(SO 105B Podzemní garáž - bytové domy B1, B2, SO 105C Podzemní garáž - bytové domy C1, C2)

V původním projektu byla v areálu navržena pouze příprava pro instalaci dobíjecích stanic, tj. vedení elektrické energie, technické prostupy a rezervní kapacita rozvodů. Změna spočívá ve skutečné realizaci dobíjecích stanic pro elektromobily v rámci stávajících parkovacích ploch. Tím je zajištěna možnost nabíjení vozidel zaměstnanců a návštěvníků, čímž se reaguje na rostoucí poptávku po elektromobilitě a současně podporuje ekologický provoz areálu.

Dobíjecí stanice jsou umístěny v souladu s připravenou infrastrukturou a připojeny k elektrické síti areálu s ohledem na kapacitu a bezpečnostní předpisy. Rozmístění stanic bylo koordinováno s dostupnými parkovacími místy, pohybem osob a vozidel, a zajišťuje snadný přístup a bezpečný provoz.

Změna č. 7 – SO100B1, SO100B2, SO100C1 – Změna v užívání z ateliérů na byty

(SO 100B1 Bytový dům B1, SO 100B2 Bytový dům B2, SO 100C1 Bytový dům C1)

Změna spočívá ve změně funkčního využití prostorů z ateliérů na bytové jednotky v rámci stávající novostavby (BD B1, B2, C1). Převedení na byty je v souladu s Brněnskými stavebními předpisy (BSP), které umožňují přizpůsobení prostorů novému způsobu užívání bez nutnosti posuzovat proslunění jednotlivých bytů, a to s tím, že je zajištěno dostatečné denní osvětlení a větrání pro všechny obytné prostory (nucené decentrální).

Uspořádání bytů respektuje stávající dispoziční členění a technickou infrastrukturu budovy, čímž se minimalizují stavební zásahy a náklady na úpravy. Přechod na bytové jednotky zároveň zajišťuje plnění hygienických a technických parametrů pro obytné prostory, včetně minimální výměry, výšky stropů a požadavků na denní osvětlení podle BSP.

Celkový počet ateliérů – původní počet 12x, změna záměru 7x

Celkový počet bytů 1+kk – původní počet 59x, změna záměru 65x

Celkový počet bytů 2+kk – původní počet 137x, změna záměru 140x

Celkový počet bytů 3+kk – původní počet 21x, změna záměru 19x

Celkový počet bytů 5+kk - 4

Celkový počet všech bytů a ateliérů – původní počet 233x, změna záměru 235x

Změna č. 8 – SO105 BC – Změna počtu a uspořádání sklepních kójí

(SO 105B Podzemní garáž - bytové domy B1, B2, SO 105C Podzemní garáž - bytové domy C1, C2)

V průběhu realizace stavby dochází ke změně dispozičního řešení sklepních kójí. Původně navržený počet sklepních kójí a jejich uspořádání se upravuje. Nově je změněn počet jednotlivých kójí a jejich prostorové rozmístění v rámci suterénu objektu. Úpravy spočívají zejména ve změně velikostí jednotlivých kójí a jejich vzájemného uspořádání.

Změna č. 9 – SO105 BC – Úpravy v rozvodně NN a VN

(SO 105B Podzemní garáž - bytové domy B1, B2, SO 105C Podzemní garáž - bytové domy C1, C2)

Změna se týká úprav v rozvodně vysokého (VN) a nízkého napětí (NN), která je umístěna v 1PP (SO 105BC). V rámci rozvodny VN došlo ke změně požárních úseků v prostoru trafostanice na základě požadavku distributora EGD, který byl uplatněn v průběhu zpracování prováděcí dokumentace. Úprava spočívá v doplnění požárního dělení mezi technologickými částmi tak, aby byla zajištěna požární bezpečnost a odpovídající provozní oddělení zařízení VN.

Současně došlo ke změně velikosti místnosti NN rozvodny. Původně navržený prostor byl zvětšen z důvodu navýšení kapacity zařízení silnoproudu v objektech, zejména pro zajištění potřeb instalace dobíjecích stanic pro elektromobily. Úpravy byly provedeny ve fázi výstavby a neovlivnily dispoziční nebo konstrukční řešení okolních částí objektu.

Změna č. 10 – SO100C1, SO100C2 – Změna oken na BD C1, C2

(SO 100C1 Bytový dům C1, SO 100C2 Bytový dům C2)

Změna se týká úpravy okenních otvorů zejména na severní fasádě bytových domů C1 a C2. V rámci prováděcí dokumentace a realizace došlo k posunu a úpravě rozměrů oken a doplnění balkonových dveří, které umožňují více přístupů na přilehlé balkony. Úprava byla provedena na základě požadavků investora s cílem zlepšit funkční využití bytových jednotek a zvýšit komfort uživatelů. Nové uspořádání otvorů je zakresleno v aktuálních půdorysech i pohledech na jednotlivé bytové domy. Došlo také k mírné úpravě tvaru balkonu, za končení do špičky.

Změna nemá vliv na obvod budovy ani na požárně-bezpečnostní řešení objektu. Zachována zůstává také celková kompozice fasády i architektonický charakter stavby.

Změna č. 11 – SO100C1, SO100C2 – Změna dispozic bytů (3kk->2kk+1kk)

(SO 100C1 Bytový dům C1, SO 100C2 Bytový dům C2)

Změna se týká úpravy dispozic bytových jednotek v objektech bytových domů C1, C2, spočívající v redukci bytů typu 3+kk a jejich přeměně na jednu jednotku typu 2+kk a jednu jednotku typu 1+kk. Celkem došlo ke snížení počtu bytů 3+kk o dva kusy. Úprava byla provedena na základě požadavku investora a s ohledem na optimalizaci skladby bytů dle aktuálních potřeb trhu a zájmu budoucích uživatelů.

Dispoziční změny se promítají v půdorysech příslušných podlaží. Změna nezasahuje do nosných konstrukcí objektu ani do technické infrastruktury, týká se pouze vnitřního členění nebytových příček a úprav vnitřních instalací.

Změna č. 12 – SO100B1, SO100B2 – Změny v 8NP BD B1, B2

Změna se týká úprav okenních otvorů, drobných úprav v dispozičním řešení a doplnění komínových těles v 8. nadzemním podlaží bytových domů B1 a B2, a dále doplnění otvoru ve stropní konstrukci terasy v 8. NP objektu B1.

Úprava oken zahrnuje posuny a změnu velikosti okenních otvorů, drobné dispoziční úpravy, týkající se zejména posunu zařizovacích předmětů v koupelnách, provedené na základě požadavku investora s cílem optimalizovat dispoziční řešení bytových jednotek a zlepšit jejich funkční uspořádání.

Dále byly doplněny komíny, které slouží pro nově navržené krby v bytových jednotkách obou objektů. Byla snížena atika a doplněna zábradlím do potřebné výšky.

V objektu B1 byl doplněn otvor ve stropní konstrukci terasy, který má architektonický charakter a zároveň umožňuje přístup přirozeného světla a závlahu pro zelenou plochu umístěnou na terase.

Změna č. 13 – SO100C1, SO100C2 – Změna umístění odvětrání CHÚC v BD C1, C2

(SO 100C1 Bytový dům C1, SO 100C2 Bytový dům C2)

Změna se týká úpravy umístění odvětrání chráněné únikové cesty (CHÚC) v bytových domech C1 a C2. Na základě požadavku zpracovatele profese vzduchotechniky došlo ke změně vedení odvětrání nad schodišťovým prostorem – původně bylo odvětrání navrženo ve stěně, nově je vyvedeno nad střechu objektu. Úprava byla provedena v rámci koordinace technických profesí a požárně-bezpečnostního řešení stavby.

Změna č. 14 – SO100C1, SO100C2 – Změna dispozic bytů v BD C1,C2

(SO 100C1 Bytový dům C1, SO 100C2 Bytový dům C2)

Změna se týká úpravy dispozic bytových jednotek v objektech C1 a C2. Úpravy spočívají v optimalizaci vnitřního uspořádání místností, zejména v prostorách kuchyní a koupelen, s cílem zlepšit funkčnost bytů a přizpůsobit je aktuálním požadavkům trhu. Při změně nedochází k zásahu do nosných konstrukcí, změna se týká pouze nenosných příček. Změna neovlivňuje celkovou plochu bytových jednotek ani počet bytů.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

Jako území dotčené vlivy změny záměru před dokončením stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci správního řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se změna záměru povoluje: pozemek parc. č. 1197/5, 1197/17, 1197/24, 1197/26, 1197/27, 1197/28, 1197/29, 1197/30, 1197/31, 1197/35, 1197/36, 1197/50, 1197/51, 1197/52, 1197/53, 1197/54, 1197/55, 1197/56, 1240/11 v katastrálním území Bohunice, a sousední pozemky a stavby: par.č. 2461/1, 2106/2, 2109/2, 1231/7, 1231/61, 1231/62, 2141/2, 2141/3, 2114/1, 2114/4, 2063, 2057/1, 2062, 1850, 1851, 2058/6, 2058/1, 1231/8, 1231/63, 1231/64, 2057/4, 2057/3, 2038/13, 2038/3, 2038/20, 2036/1, 2034/1, 2039/1, 2038/14, 2038/7, 1247/62, 2038/10, 1247/141, 1247/99, 1231/65, 1247/143, 1247/103, 1247/105, 1247/108, 1247/5, 1247/110, 1247/7, 1247/112, 1240/3, 1240/2, 1247/20, 1197/38, 1197/40, 1247/116, 1247/150, 1197/39, 1197/41, 1197/42, 1247/119, 1197/120, 1247/10, 1247/121, 1197/62, 1197/63, 1197/33, 1197/32, 1197/37, 1197/60, 1197/59, 1197/58, 1197/57, 1147/49, 1147/48, 1197/47, 1197/46, 1197/45, 1197/44, 1197/113, 1197/43, 1197/23, 1197/19, 1197/115, 1197/20, 1197/117, 1197/22, 1197/25, 1240/11, 1247/53, 1260/15, 1247/54, 1247/132, 1247/135, 1247/136, 1247/137, 1247/129, 1247/130, 1247/17, stavba č.p. 565 na pozemku par.č. 1849, č.p. 566 na pozemku par.č. 1850, č.p. 567 na pozemku par.č. 1851, č.p. 719 na pozemku par.č. 2038/10 vše v katastrálním území Bohunice. Vlastnictví ani jiná práva k dalším pozemkům a stavbám na nich nemohou být tímto rozhodnutím dotčena.

Pro povolení změny záměru před dokončením se stanovují podmínky pro jeho umístění a provedení, pro jeho užívání a podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace zpracované v 10/2025, hlavní inženýr projektu, Průvodní list, Souhrnná zpráva a výkresová část D. Ing. arch. David Kudla ČKA 03686, zpracovatelé dílčí části projektové dokumentace: požárně bezpečnostní řešení Ing. Ladislav Huf, ČKAIT 100550 a Ing. Ondřej Valčík, ČKAIT 0014874, zdravotnické instalace Ing. Tomáš Janošec ČKAIT 1103687, stavebně-konstrukční řešení Ing. Ladislav Huryta, ČKAIT 1000887, doprava Ing. Jiří Mikulášek,

ČKAIT 1003660 a vložené do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X02CNNDT. Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny záměru se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (situace, kdy se mění půdorysný či výškový rozsah stavby, zasahuje se do nosných konstrukcí stavby, mění se způsob užívání stavby nebo dochází k ovlivnění požární bezpečnosti) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny záměru.

2. Stavebník je povinen dle § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.

3. Stavebník je povinen dle § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

4. Podle ustanovení § 160 odst. 2 písm. c) stavebního zákona stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

5. Před zahájením provádění stavby je stavebník povinen v souladu s § 160 odst. 2 písm. d) stavebního zákona umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek „STAVBA POVOLENA“ obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat je tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí. Štítek bude chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby dokončení stavby.

6. Stavebník je povinen dle § 160 odst. 2 písm. e) stavebního zákona 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.

7. Dle ust. § 160 odst. 2 písm. f) stavebního zákona je stavebník 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: po celkovém dokončení stavby. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.

9. Dle ust. § 160 odst. 2 písm. h) stavebního zákona při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, je stavebník povinen opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

10. Dle ust. § 166 stavebního zákona při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, musí být veden stavební deník v českém jazyce. Do stavebního deníku se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy. Při provádění nebo odstraňování jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, postačí vedení jednoduchého záznamu o stavbě. Po dokončení nebo odstranění stavby předá zhotovitel originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi; v případě jejich vedení v elektronické formě je zhotovitel předá ve strojově čitelném formátu nebo je uchová a zajistí k nim stavebníkovi a jím určeným osobám přístup po dobu 10 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje.

11. Dle ust. § 161 stavebního zákona od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li

současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.

12. Dle § 153 stavebního zákona pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnost z hlediska stavby pro navržený účel zaručují, že stavbám při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.

13. Povinnosti zhotovitele: Dle § 163 stavebního zákona odst. 1 písm. a) dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství, b) zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, c) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor, d) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy, e) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy, f) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy. Dle § 163 stavebního zákona odst. 2 zhotovitel je při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhajícím povolení podle tohoto zákona dále povinen a) provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby, b) zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů, c) zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění³⁹⁾, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění, d) vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

14. Stavebník, resp. zhotovitel stavby, zajistí vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, a to odborně způsobilými osobami a výsledky měření musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem.

15. Před započatím výkopových prací musí být zajištěno vytyčení všech inženýrských sítí jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu a učiněna veškerá opatření, aby nedošlo k jejich poškození a v jejich blízkosti postupovat podle pokynů a podmínek těchto vlastníků a provozovatelů těchto sítí. Při provádění zemních a stavebních prací bude zachována přístupnost vedení, zejména nebude měněna hloubka jeho uložení navážkami nebo skrývkami zeminy. Stavebník před zahájením zemních prací musí mít tato vyjádření aktualizovaná.

16. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

17. Veškeré stavební práce budou prováděny tak, aby nedocházelo k obtěžování okolí stavby nadbytečnými exhalacemi, hlukem, otřesy, prachem, zápachem a oslíšováním nad únosnou míru, případně budou provedena taková opatření, která zajistí omezení negativních vlivů na míru nejnižší možnou.

18. Během provádění prací nesmí dojít k poškození sousedních pozemků a staveb, ani nesmí dojít k zamezení přístupů ke stavbám a pozemkům v zájmovém území stavby. Po skončení prací budou stavbou dotčené pozemky uvedeny do původního stavu.

19. Stavbou nesmí být poškozeny ani znečištěny využívané komunikace, nesmí být ohrožena bezpečnost silničního provozu včetně provozu chodců. Případné znečištění bude ihned odstraněno.

20. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.

21. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navraceno v původní stav.

22. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace, tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno.

23. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem.

24. S odpady, vzniklými při realizaci stavby, musí být nakládáno v souladu s platnými právními předpisy. Odpady musí být využity, popř. odstraněny v zařízeních k tomu určených a odváženy postupně tak, aby nezpůsobovaly újmu životnímu prostředí.

25. Staveniště bude odpovídat požadavkům zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nařízení vlády 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci.

26. Hlučnost prací na staveništi nepřekročí limity stanovené platnými hygienickými předpisy stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se zejména o nepoužívání hlučných mechanismů, při jejichž provozu by došlo k překročení stanovených limitů ve vztahu k nejbližší obytné zástavbě. Současně stavebník přijme účinná opatření k zamezení případné zvýšené prašnosti.

27. 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.

28. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby stavebník požádá o vydání kolaudačního rozhodnutí dle § 230 stavebního zákona na předepsaném formuláři. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník doloží doklady definované § 232 odst. 2 stavebního zákona, popř. další doklady vyplývající z výrokové části tohoto rozhodnutí.

29. Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci, stanoví-li stavební úřad dobu delší, nejdéle však 5 let. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

31. Budou dodrženy podmínky ve vyjádřeních a stanoviscích vlastníků a správců stavbou dotčené veřejné dopravní a technické infrastruktury, které jsou nedílnou součástí spisu:

- Brněnské vodárny a kanalizace a.s, stanovisko zn. BVK/00468/2026 ze dne 09.01.2026:

I nadále platí popis a podmínky ze stanoviska č.j. BVK/07207/2024 ze dne 3.4.2024 včetně výše uvedených změn. Požadujeme dodržet uvedené podmínky v daném stanovisku. Dodržte: • Ochranná pásma: vodovodů a kanalizací dle zákona č.274/2001 Sb. v platném znění (v šířce 1,5m při průměru do 500mm včetně a 2,5m při průměru nad 500mm, u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200mm včetně, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5m pod upraveným povrchem se vzdálenosti od vnějšího líce zvětšují o 1,0m, měřeno horizontálně na každou stranu od vnějšího líce potrubí). V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy a keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací a.s. • Ochranná území: ochranné území vodovodních přípojek, které je stanovené ve

Standardech pro vodovodní síť města Brna. Ochranné území vodovodních přípojek lze zřídit v rozsahu vymezeném vodorovnou vzdáleností min. 0,75m, měřeno na každou stranu od osy vodovodního potrubí. V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy a keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací a.s. • Dodržte Standardy pro vodovodní síť města Brna a Standardy pro kanalizační zařízení města Brna

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Panorama Dlouhá a.s., Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2.

Odůvodnění

Stavebník, kterým je Panorama Dlouhá a.s., IČO 09938273, Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje DKarchitekti, s.r.o., IČO 05290236, Křenová č.p. 409/52, Trnitá, 602 00 Brno 2 podal dne 17.04.2026 žádost o vydání povolení změny záměru před dokončením s názvem: „Polyfunkční objekt Bohunice, etapa 1,2, Brno, Bohunice“ na pozemku parc. č. 1197/5, 1197/17, 1197/24, 1197/26, 1197/27, 1197/28, 1197/29, 1197/30, 1197/31, 1197/35, 1197/36, 1197/50, 1197/51, 1197/52, 1197/53, 1197/54, 1197/55, 1197/56, 1240/11 v katastrálním území Bohunice, obec Brno, obec Brno. Uvedeným dnem bylo zahájeno správní řízení.

Stavební úřad žádost posoudil z hlediska obecných náležitostí podání a hlediska její úplnosti a zjistil, že žádost spolu s přílohami neobsahuje požadované náležitosti podle ust. § 184 odst. 2 stavebního zákona, resp. neposkytuje dostatečný podklad pro vydání rozhodnutí dle ust. § 195 stavebního zákona.

S ohledem na výše uvedené stavební úřad správní řízení přerušil usnesením č.j. MMB/0383312/2026 ze dne 15.07.2026, které nabylo právní moci dne 16.07.2026, a stanovil lhůtu k odstranění nedostatků do 31.12.2026 a výzvou č.j. MMB/0384029/2026 ze dne 15.07.2026 vyzval stavebníka k doplnění podkladů. Podklady byly doplněny dne 31.07.2026.

Stavební úřad doplněné podklady posoudil z hlediska obecných náležitostí podání, z hlediska její úplnosti a obsahových náležitostí a zjistil, že žádost o vydání povolení stavby opakovaně není úplná a obsahuje vady, které brání jejímu řádnému projednání, resp. neposkytuje dostatečný podklad pro povolení navrhované stavby v území.

S ohledem na výše uvedené stavební úřad správní řízení přerušil usnesením č.j. MMB/0443539/2026 ze dne 17.08.2026, které nabylo právní moci dne 17.08.2026, a stanovil lhůtu k odstranění nedostatků do 31.12.2026 a výzvou č.j. MMB/0443568/2026 ze dne 17.08.2026 vyzval stavebníka k doplnění podkladů. Podklady byly doplněny dne 19.08.2026 a 24.08.2026.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu, postupem podle § 25 a § 144 odst. 2 správního řádu (v daném případě se jedná o řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 správního řádu), známé účastníky řízení, hlavního projektanta a dotčené orgány o zahájení řízení, a to vyrozuměním o zahájení řízení č.j. MMB/0461255/2026 ze dne 26.08.2026. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky. Dále v citovaném opatření poskytl dále účastníkům řízení možnost seznámit se před vydáním rozhodnutí s

obsahem správního spisu dle § 36 odst. 3 správního řádu ve lhůtě do 3 dnů po uplynutí lhůty k uplatnění námitek. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován. Účastníky řízení v této písemnosti rovněž poučil o jejich procesních právech vyplývajících ze správního řádu a dále je poučil v souladu s § 190 stavebního zákona o způsobu a rozsahu podáváných námitek.

Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, tj. podle ust. § 144 správního řádu, vyrozumění o zahájení řízení a další písemnosti byly podle ust. § 187 odst. 4 stavebního zákona doručeny účastníkům řízení a ust. § 27 odst. 1 správního řádu jednotlivě a ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou. Vyrozumění o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce úřadu a bylo zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup po dobu 15 dnů, ode dne 26.08.2026 do dne 10.09.2026.

Stavební úřad se zabýval stanovením okruhu účastníků řízení o povolení změny záměru před dokončením. Účastníky řízení jsou dle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník, dle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, dle § 182 písm. c) stavebního zákona: vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, dle § 182 písm. d) stavebního zákona: osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno.

Těžištěm stanovení okruhu účastníků řízení o povolení stavby leží ve výkladu § 182 písm. d) stavebního zákona. Dle něho jsou účastníkem řízení o umístění stavby osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Smyslem a účelem uvedeného ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona je vymezení okruhu účastníků řízení způsobem odlišným od obecného vymezení účastníků správního řízení dle § 27 správního řádu.

Pojem sousední pozemek v rámci správního řízení je dle názoru Nejvyššího správního soudu vyjádřeného v rozsudku ze dne 5. 11. 2007, č.j. 8 As 27/2006-70 nutno vykládat extenzivně a není možné omezit jej na nemovitosti, které bezprostředně hraničí se stavebním pozemkem. NSS přitom vycházel z nálezu Ústavního soudu, publikovaného ve sbírce zákonů pod č. 96/2000 Sb., který si je vědom interpretačních problémů v tom směru, „až kam“ – do jaké šíře či vzdálenosti – mohou tzv. sousední pozemky, pokud nebude platit podmínka společné hranice, sahát. Stavební zákon nedefinuje sousedství (sousední pozemek nebo sousední stavby). Ve smyslu nálezu Ústavního soudu publ. pod č. 96/2000 Sb. sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavba realizována, sousedství je třeba chápat šířeji, neboť účinky stavby se neprojevují jen v hranicích stavebního pozemku. Tento nálezu Ústavního soudu znamenal zásadní přelom ve vymezování okruhu účastníků, neboť opustil vymezení "sousedních" pozemků a staveb a přišel s koncepcí širšího vlivu záměrů než pouze na sousední "mezující" pozemky.

Při určování okruhu účastníků řízení vycházel stavební úřad zejména z rozsahu předmětu žádosti, jeho polohy v území, možných vlivů stavby na sousední pozemky a stavby a tím i dopad na práva osob majících k sousedním pozemkům a stavbám na nich) vlastnické či jiné právo) při naplnění předpokladu pro definici účastníka řízení (tzv. souseda), tj. existence vlastnického nebo jiného práva k pozemku nebo stavbě a druhého elementu, kterým je přímé dotčení existujícího práva, tj. potence plánované stavby přímo se dotknout vlastnického či jiného práva.

Jinými slovy, účastenství osob dle § 182 písm. d) stavebního zákona, které mají vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, ve správním řízení stavební úřad připustil pouze při splnění společné podmínky, tj. existence vlastnického nebo jiného práva k pozemku nebo stavbě a druhého elementu, že konkrétním rozhodnutím mohou být dotčena jejich práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti, a to vzhledem k velikosti stavebního pozemku a umístění stavby na něm, odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby, účelu jejího užívání atd.

Pojem „přímé dotčení vlastnického práva“ je v judikatuře Nejvyššího správního soudu konstantně vykládán jako změna poměrů v lokalitě, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických práv (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011-85, či ze dne 22. 7. 2020, č. j. 2 As 267/2019-81). Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různými imisemi. Těmi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se s ohledem na konkrétní okolnosti neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu.

Z hlediska naplnění definice účastenství postačuje pouhá možnost přímého dotčení na právech rozhodnutím, které má být vydáno. Tato možnost nicméně musí být reálně myslitelná, nikoliv pouze hypotetická. Zároveň musí být splněna podmínka, že k dotčení práv dojde přímo, tedy bezprostředně (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2016, č. j. 1 As 35/2016-38, či ze dne 22. 7. 2020, č. j. 2 As 267/2019-81).

Vymezení okruhu účastníků správního řízení je úkolem náročným a vyžadujícím s ohledem na konkrétní okolnosti případu komplexní posouzení situace v území a zohlednění nejrůznějších vlivů, neboť v úvahu přichází u vlastníků sousedních staveb a pozemků dotčení nejrůznějšího druhu. Rozhodné je, zda intenzita zásahu do jeho vlastnického práva představuje přímé dotčení. Určujícím měřítkem může být intenzita zvýšení dopravy a míra negativních efektů s tím spojených, ale i povaha provozu umísťované stavby a vlastnosti přilehlých komunikací.

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

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 182 stavebního zákona na základě výše uvedené správní úvahy následovně:

- Účastník řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona:
(stavebník)
 - Panorama Dlouhá a.s., Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2
- Účastník řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona:
(obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn)
 - Statutární město Brno, zastoupené primátorkou města Brna, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2
(obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn je dle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona účastníkem řízení. Předmětem návrhu jsou stavby pro bydlení v rozvojových lokalitách o výměře větší než 2,0 ha, v nichž má být celkem realizováno více než 100 bytových jednotek a stavby komunikací a inženýrských sítí zajišťující obsluhu staveb a území celoměstského zájmu. Dle Přílohy č. 6 obecně

závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, se jedná o stavby v celoměstském zájmu, a dle ust. čl. 5 odst. 2 písm. h) citované vyhlášky při výkonu této působnosti zastupuje město primátorka)

- Účastník řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona:

(vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě)

- Panorama Dlouhá a.s., Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2 (vlastník pozemku par.č. 1197/5, 1197/17, 1197/24, 1197/26, 1197/27, 1197/28, 1197/29, 1197/30, 1197/31, 1197/35, 1197/36, 1197/50, 1197/51, 1197/52, 1197/53, 1197/54, 1197/55, 1197/56, 1240/11 k.ú. Bohunice)
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414 (věcné břemeno na pozemku par.č. 1197/5 a 1240/11 k.ú. Bohunice)
- Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí č.p. 617/9, Brno-město, 602 00 Brno 2 (věcné břemeno na pozemku par.č. 1240/11 a 1197/5 k.ú. Bohunice)
- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň (věcné břemeno na pozemku par.č. 1197/5 a 1240/11 k.ú. Bohunice)
- České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69 (věcné břemeno na pozemku par.č. 1197/5 k.ú. Bohunice)
- EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2 (věcné břemeno na pozemku par.č. 1240/11 k.ú. Bohunice)

- Účastník řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona:

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

- Vlastník pozemků par.č. 2461/1, 2106/2, 2109/2, 1231/7, 1231/61, 1231/62, 2141/2, 2141/3, 2114/1, 2114/4, 2063, 2057/1, 2062, 1850, 1851, 2058/6, 2058/1, 1231/8, 1231/63, 1231/64, 2057/4, 2057/3, 2038/13, 2038/3, 2038/20, 2036/1, 2034/1, 2039/1, 2038/14, 2038/7, 1247/62, 2038/10, 1247/141, 1247/99, 1231/65, 1247/143, 1247/103, 1247/105, 1247/108, 1247/5, 1247/110, 1247/7, 1247/112, 1240/3, 1240/2, 1247/20, 1197/38, 1197/40, 1247/116, 1247/150, 1197/39, 1197/41, 1197/42, 1247/119, 1197/120, 1247/10, 1247/121, 1197/62, 1197/63, 1197/33, 1197/32, 1197/37, 1197/60, 1197/59, 1197/58, 1197/57, 1147/49, 1147/48, 1197/47, 1197/46, 1197/45, 1197/44, 1197/113, 1197/43, 1197/23, 1197/19, 1197/115, 1197/20, 1197/117, 1197/22, 1197/25, 1240/11, 1247/53, 1260/15, 1247/54, 1247/132, 1247/135, 1247/136, 1247/137, 1247/129, 1247/130, 1247/17, a vlastník stavby č.p. 565 na pozemku par.č. 1849, č.p. 566 na pozemku par.č. 1850, č.p. 567 na pozemku par.č. 1851, č.p. 719 na pozemku par.č. 2038/10 vše v katastrálním území Bohunice.

Dále za účastníky správního řízení stavební úřad považoval vlastníky a správce veřejné dopravní a technické infrastruktury: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárcká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3, Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

Podle důkladného posouzení došel stavební úřad při vymezování okruhu účastníků v uvedené věci k závěru, že vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) pozemkům a nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím dotčena.

Ke změně záměru před dokončením byly doloženy následující podklady pro vydání rozhodnutí:

- projektová dokumentace: hlavní inženýr projektu, Průvodní list, Souhrnná zpráva a výkresová část D. Ing. arch. David Kudla ČKA 03686, zpracovatelé dílčí části projektové dokumentace: požárně bezpečnostní řešení Ing. Ladislav Huf, ČKAIT 100550 a Ing. Ondřej Valčík, ČKAIT 0014874, zdravotnické instalace Ing. Tomáš Janošec ČKAIT 1103687, stavebně-konstrukční řešení Ing. Ladislav Huryta, ČKAIT 1000887, doprava Ing. Jiří Mikulášek, ČKAIT 1003660
- Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna: sdělení č.j. MMB/0072199/2026/FOR ze dne 04.02.2026
- Odbor zdraví Magistrátu města Brna: stanovisko č.j. MA/2021/467 ze dne 22.11.2021, MA/2026/1540 ze dne 27.07.2026
- Brněnské vodárny a kanalizace a.s., stanovisko zn. BVK/00468/2026 ze dne 09.01.2026
- Brněnské komunikace a.s., vyjádření zn. BKOM/05217/26 ze dne 15.04.2026
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, závazné stanovisko ev.č. HSBM-8423-4/2025 ze dne 07.01.2026
- Krajská hygienická stanice, závazné stanovisko č.j. KHSJM 57488/2025/BM/HP ze dne 11.11.2025
- Policie České republiky, stanovisko č.j. KRPB-9338-4/ČJ-2026-0602DI ze dne 21.01.2026
- hluková studie enving s.r.o., říjen 2021
- světelně technický posudek adonis projekt, březen 2020

V provedeném správním řízení stavební úřad posoudil předložený záměr, zda je v souladu z hledisek uvedených v ust. § 193 stavebního zákona:

Stavební úřad posoudil předmětný záměr v souladu s § 193 písm. a) stavebního zákona, zda je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

Stavební úřad posuzuje u záměru soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území dle ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, resp. stavební úřad posoudil, zda-li záměr svou polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem neodporuje charakteru předmětné „lokality“.

Soulad s územně plánovací dokumentací je základním hlediskem posuzování žádosti, když územně plánovací dokumentací jsou podle § 70 stavebního zákona: Politika územního rozvoje, podle § 77 stavebního zákona: Zásady územního rozvoje, podle § 73 stavebního zákona: Územní plán a podle § 85 stavebního zákona: Regulační plán. S těmito základními dokumenty musí být předkládaný záměr vždy v souladu.

Stavební úřad při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 8 a 9 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 70 stavebního zákona závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace Územního rozvojového plánu (dále jen „ÚRP“), který je dle ust. § 74 a ust. § 73 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území a další změny v území

Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 77 a ust. § 73 odst. 2 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území a další změny v území

Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025 (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 80 a ust. § 73 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území a další změny v území

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, 7 a 8. 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 z 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 stavební úřad posoudil, že nemůže být záměr 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 DZ 12, koridoru dálnice DS14 a koridoru technické infrastruktury TEE30. Aktualizace č. 4, tedy nemá dopad na v současnosti účinný Územní plán města Brna. Z tohoto důvodu stavební úřad posoudil, že nemůže být záměr v nesouladu se ZÚR.

ÚPmB

Pozemky parc. č. 1197/5, 1197/17, 1197/24, 1197/26, 1197/27, 1197/28, 1197/29, 1197/30, 1197/31, 1197/35, 1197/36, 1197/50, 1197/51, 1197/52, 1197/53, 1197/54, 1197/55, 1197/56, 1240/11 v katastrálním území Bohunice dotčené stavbou jsou dle ÚPmB součástí plochy stavební, plochy přestavby s rozdílným způsobem využití: smíšené obytné všeobecné, se specifikací prostorového uspořádání: struktura zástavby rezidenční kompaktní a výškovou hladinou 4 (9-22 m). Pozemky jsou součástí zóny Z5.2 Bohunice sídliště se shodným charakterem, která zpřesňuje podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití a rozvojové lokality Be-5 Západní vstup Ústředního hřbitova.

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

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 Územního plánu města Brna,
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;
 - pro některé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž v kódu plochy stanovena specifikace podmínek prostorového uspořádání;
 - zpřesňující podmínky pro využití jednotlivých rozvojových lokalit jsou uvedeny v tabulce rozvojových lokalit (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. Doplňující 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 šrafov), 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.

Plocha stavební:

Plochami stavebními se rozumí plochy bydlení individuálního a všeobecného, smíšené obytné všeobecné, občanského vybavení (veřejného, komerčního, hřbitovy, sportu a jiného), výroby všeobecné, výroby lehké, technické infrastruktury všeobecné a nakládání s odpady, dopravy všeobecné a kombinované, veřejných prostranství všeobecných, rekreace všeobecné, rekreace individuální a rekreace jiné.

Plochami změn (popř. plochami návrhovými) se rozumí plochy zastavitelné, plochy přestaveb a plochy změn v krajině. Jedná se o plochy, kde se předpokládá změna funkčního využití území nebo prostorového uspořádání, pokud jsou pro tuto plochu stanoveny.

Smíšené obytné všeobecné SU:

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

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 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

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

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - 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
 - 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:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - 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.

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 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.

Specifikace výšky zástavby určuje minimální a maximální regulovanou výšku budovy. Je stanovena sedmi výškovými hladinami, pro hladinu 1–6 je určena minimální a maximální regulovaná výška umísťovaných budov a v hladině 7 není výškové omezení stanoveno.

Hladina 4: 9 m–22 m charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště

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

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 výškou 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.

Doplňující podmínky k využití území:

Zóny se shodným charakterem jsou vymezeny s cílem chránit a rozvíjet hodnoty stabilizovaných ploch; pro návrhové plochy, které jsou do zón zahrnuty, se stanoví podmínky aplikují přiměřeně s ohledem na účel vymezení těchto návrhových ploch. Tyto požadavky se vymezují jako doplňující podmínky využití území.

Z5.2 Bohunice – sídliště I

Typ zóny Zástavba obytných souborů - rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb - preferovat parkování ve vícepodlažních objektech - podporovat a rozvíjet propojení s navazující zástavbou, která je odlišného měřítka

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj - rozvíjet a transformovat veřejná prostranství u významných staveb veřejné vybavenosti - posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou - zabráňovat pronikání negativních jevů spojených s vysokou intenzitou zástavby obytného souboru do městské rezidenční zástavby (např. dopravní zatížení).

Rozvojovou lokalitou plocha nebo soubor ploch, popřípadě části ploch, nebo jejich soubor, vymezené v územním plánu graficky jako ucelená část území, která je územním plánem určena k zástavbě, popřípadě k přestavbě, se zachycením případných dalších územních souvislostí; rozvojové lokality mají stanoveny zpřesňující podmínky využití v kartách lokalit.

Be-5 Západní vstup Ústředního hřbitova

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

Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot - přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z městské třídy Jihlavská a z ulic Dlouhá a Ukrajinská - doplnit jižní uliční frontu ulice Jihlavská - zajistit pěší propojení přes zapuštěnou tramvajovou trať - zajistit dostatečný počet

parkovacích stání - novou zástavbu koordinovat s plánovaným novým vstupem na Ústřední hřbitov Sídlní zeleň Součástí lokality podél ulic Jihlavská a Dlouhá bude uliční stromořadí.

Doprava Podmínkou výstavby je zachování průchodu od tramvajové zastávky Krematorium po zastávku Ukrajinská a dále do sídliště

Teplo Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.

Na základě uvedených skutečností stavební úřad posoudil záměr následovně:

Změna záměru je navržena do plochy změn, resp. zastavitelné. Plochami změn (popř. plochami návrhovými) se rozumí plochy zastavitelné, plochy přestavěb a plochy změn v krajině. Jedná se o plochy, kde se předpokládá změna funkčního využití území nebo prostorového uspořádání.

Z hlediska funkčního využití:

Záměrem je změna záměru, kde bude celkově 228 bytových jednotkách. Změna záměru před dokončením je navržena ve funkční ploše smíšené obytné všeobecné SU. Dle regulativů ÚPmB je hlavní využití dotčené funkční plochy pro bydlení, občanské vybavení, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; služby a nerušící výrobu. Z hlediska účelu užívání je změna záměru před dokončením v souladu s funkčními regulativy stavební zastavitelné s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy smíšené obytné všeobecné SU.

Z hlediska prostorového využití:

Záměr se nachází ve funkční ploše, která má prostorové uspořádání - specifikaci zástavby – hladinu 4, 9-22m. Záměr svou výškou (cca 30 m) nerespektuje regulativ specifikace výšky zástavby.

Jestliže byl do doby účinnosti územního plánu, tj. do 31.01.2025, vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umísťován, jsou tyto záměry přípustné. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.

S integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat následujícím způsobem:

- Struktura zástavby, která neodpovídá struktuře stanovené pro plochu, musí být při povolování záměrů a změn v území respektována podle skutečného stavu v území; popřípadě, pokud o to žadatel požádá a struktura umožňuje vhodnou integraci nebo transformaci do struktury stanovené pro plochu, je tato integrace nebo transformace přípustná.
- Jestliže existující budova převyšuje stanovenou výškovou hladinu, je i v případě její rekonstrukce či obnovy (včetně odstranění a nové výstavby) tato převyšující skutečná výška nadále přípustná, přičemž však budova nemůže být rozšiřována či zvyšována oproti původním parametrům v prostoru nad stanovenou maximální regulovanou výšku.
- Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území) legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití plochy s rozdílným způsobem využití, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a vedlejší stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď:
 - nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo
 - není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.

Jak již stavební úřad uvedl výše, na stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Všechny stavební objekty (SO100B1, SO100B2, SO100C1, SO100C1, SO100C2) v daném místě jsou integrovaným jevem, které ÚpmB definuje a za určitých podmínek připouští. Všechny stavební objekty vyjmenované výše splňují – jsou legálně umístěny – nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití a jejich rozsah není nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení.

Všechny stavební objekty (SO100B1, SO100B2, SO100C1, SO100C1, SO100C2) v daném místě jsou integrovaným jevem, které ÚpmB definuje a za určitých podmínek připouští – všechny stavební objekty vyjmenované výše splňují – jsou legálně umístěny nebo povoleny a záměry na změny těchto staveb a zařízení a vedlejší stavby ke stavbě hlavní jsou přípustné – nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití. Záměr SO100B1, SO100B2, SO100C1, SO100C1, SO100C2) v daném místě je integrovaným jevem a je přípustný dle ÚPmB.

Stavební úřad konstatuje, že předložený záměr je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, s Územním plánem města Brna. Dále pak věcně a konkrétně ověřil funkční a prostorové regulativy územního plánu, včetně posouzení charakteru území a dospěl k závěru, že záměr v zastavěné části města je v souladu s koncepcí rozvoje města a je přípustný.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr v souladu s § 193 písm. b) stavebního zákona, zda je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán: 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.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr v souladu s § 193 písm. c) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Žádost o vydání povolení změny záměru před dokončením byla podána na předepsaném formuláři, obsahovala formu a veškeré náležitosti, které upravuje § 172 odst. 2 ve spojení s § 184 stavebního zákona.

Projektová dokumentace je zpracována v rozsahu vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a podrobnostech s ohledem na podmínky v území a charakter stavby. Obsahuje část A – Průvodní list, B – Souhrnná technická zpráva, C – Situační výkresy, D – Dokumentace objektů a Dokladovou část, jejíž součástí jsou zejména závazná stanoviska dotčených orgánů. Projektová dokumentace je úplná, přehledná. 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 projektové dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru.

Dokumentace záměru je podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, zpracována osobou, která je držitelem autorizace v příslušném oboru. Dokumenty související s výkonem činností jsou opatřeny elektronickým autorizačním razítkem, které obsahuje kvalifikovaný elektronický podpis obsahující jméno autorizované osoby, číslo, pod nímž je zapsána v seznamu autorizovaných osob vedeném Komorou, obor, popřípadě specializaci, označení Komory, a opatřen kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem.

Záměr splňuje definici bytového domu dle ust. § 13 písm. b) stavebního zákona, tj. bytovým domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení.

Záměr splňuje požadavky dle stavebního zákona - požadavky na výstavbu, kterými se dle ust. § 137 odst. 1 stavebního zákona rozumí: a) požadavky na vymezení pozemků, b) požadavky na umísťování staveb, c) technické požadavky na stavby, a to zejména s následujícími ustanoveními:

1. Požadavky na vymezení pozemků

§ 139 Obecné požadavky

Odst. 1: Pozemky se vymeziply a podmínky pro jejich využití stanovily v souladu s územně plánovací dokumentací – stavební úřad posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací dle ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Pozemky se vymeziply tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.

§ 140 Požadavky na vymezení stavebních pozemků

Odst. 2: stavební pozemek vymezip tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci

Odst. 3: stavební pozemek se vymezip tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných. Výpočet vázaných a návštěvnických stání pro bytový dům byl proveden podle § 25 odst.3 nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy): Na základě provedeného výpočtu je pro záměr požadováno minimálně 89 vázaných a 5 návštěvnických parkovacích stání pro osobní automobily, z toho 1 stání vyhrazené pro osoby s těžkým pohybovým postižením. Celkový požadovaný počet činí 94 parkovacích stání. V objektu 1PP a 2PP (SO105BC) bude vybudováno minimálně 258 parkovacích stání.

Jízdní kola: Dle výpočtu je dále požadováno minimálně 238 vázaných a 26 návštěvnických míst pro odkládání jízdních kol. Celkem 264 stání pro jízdní kola. Stání pro jízdní kola budou umístěna v kóých jednotlivých bytových domů v 1PP a 2PP pod bytovými domy B,C. Každá bytová jednotka má zajištěn odpovídající prostor pro odkládání jízdních kol. V podzemní garáži v 1PP i 2PP se nachází společná kolárna s kapacitou pro umístění min. 33 kol v 1PP a 39 kol v 2PP.

b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných. Splaškové odpadní vody z objektu jsou svedeny novou přípojkou splaškové kanalizace do kanalizační stoky, která je situována v komunikaci před objektem.

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

Dešťové vody budou zachytávány do akumulačních nádrží. Každý objekt (administrativa i bytové domy B1, B2 a C1,C2) budou mít vlastní akumulační nádrž, kde budou zachytávány vody ze střech a zpevněných ploch těchto objektů. Voda z nádrží bude využívána na zálivku. Z akumulační nádrže bude voda vedena do retenční nádrže se vsakem a přepadem do oddílné kanalizace.

2. Požadavky na umístování staveb

§ 143 Obecné požadavky

Odst. 1: stavba se umístila v souladu s územně plánovací dokumentací – stavební úřad posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací dle ust. § 193 odst. 1 psím. a) stavebního zákona.

Odst. 2: stavba se umístila tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení.

Odst. 4: mimo stavební pozemek byly umístěny jen stavby připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.

3. Technické požadavky na stavby

§ 145 Základní požadavky na stavby

Odst. 1: stavba je navržena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou a) mechanická odolnost a stabilita – viz doložené stavebně konstrukční řešení, b) požární bezpečnost - viz doložené požárně bezpečnostní řešení, c) ochrana zdraví – viz doložená hluková studie a závazné stanovisko Krajské hygienické stanice, d) ochrana životního prostředí – viz doložené závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě

§ 146 Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby

Odst. 1: stavba je navržena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání – viz doložené stavebně konstrukční řešení

§ 148 Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí

Odst. 1: Stavba je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování: ochrana před hlukem byla komplexně řešena Hlukovou studií, zpracovala firma enving, s.r.o, V rámci posuzování stacionárních zdrojů hluku ze záměrů, bylo výpočtově ověřeno, že příspěvek všech záměrů v okolí nejbližších chráněných venkovních prostorů staveb je pod limitem a vzhledem ke vzdálenostem ostatních stacionárních zdrojů hluku se dá předpokládat, že vypočtené hodnoty jsou reálnou hodnotou skutečné hladiny akustického tlaku z hluku stacionárních zdrojů ve výpočtových bodech. Dá se tedy předpokládat dodržení hygienických limitů hluku stanovených v Nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, pro denní i noční dobu.

§ 149 Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě

Stavba je navržena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu

b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u

3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu

Podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby dle ust. § 152 odst. 1 stavebního zákona stanoví prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 152 odst. 2 stavebního zákona byly prováděcím právním předpisem města Brna (nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) s účinností od 01.07.2024) stanoveny

podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby odchylně od prováděcího právního předpisu uvedeného výše. V souladu s ust. § 152 odst. 3 stavebního zákona toto nařízení jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li prováděcí právní předpis podle odstavce 2 jinak.

Brněnské stavební předpisy stanoví požadavky na výstavbu ve statutárním městě Brně, a to: a) požadavky na vymezení pozemků, b) požadavky na umístování staveb a c) technické požadavky na stavby, odchylně od prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona. Tento právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se ve statutárním městě Brně nepoužije na požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístování staveb. Prováděcí právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se ve statutárním městě Brně použije na technické požadavky na stavby, nestanoví-li toto nařízení jinak.

Záměr splňuje požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména:

§ 16 Mechanická odolnost a stabilita

Stavba je navržena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům. Stavební konstrukce musí být navrženy a provedeny v souladu s normou – viz doložené stavebně konstrukční řešení.

§ 17 Zakládání stavby

Odst.1: Založení stavby je navrženo způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným průzkumem základových poměrů v místě stavby.

Odst. 2: Stavba se založila tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky a stavby – viz doložené stavebně konstrukční řešení

Odst. 3: podzemní stavební konstrukce oddělující vnitřní prostory stavby od okolního prostředí nebo od základů, včetně prostupů, je chráněna před nežádoucími účinky podzemní vody, vlhkosti nebo dalších nežádoucích vlivů, s ohledem na návrhové parametry vnitřního prostředí.

§ 19 Větrání

Odst. 1: stavba má zajištěno dostatečné přirozené, nucené nebo kombinované větrání, nestanoví-li příloha č. 2 k této vyhlášce jinak.

Odst. 2: stavba má podle jejího účelu užívání zajištěnu kvalitu vnitřního vzduchu s možností regulace.

Výměna vzduchu v objektu je zajištěna nuceným větráním s možností i přirozeného větrání.

§ 21 Ochrana proti hluku a vibracím

Odst. 1: stavba je navržena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy.

Odst. 3: vnitřní konstrukce budov a obvodový plášť včetně výplní otvorů jsou navrženy tak, aby splnily požadavky na parametry zvukové izolace chránící vnitřní prostory budov před hlukem a vibracemi.

Ochrana před hlukem byla komplexně řešena Hlukovou studií, zpracovala firma enving, s.r.o, V rámci posuzování stacionárních zdrojů hluku ze záměrů, bylo výpočtově ověřeno, že příspěvek všech záměrů v okolí nejbližších chráněných venkovních prostorů staveb je pod limitem a vzhledem ke vzdálenostem ostatních stacionárních zdrojů hluku se dá předpokládat, že vypočtené hodnoty jsou reálnou hodnotou skutečné hladiny akustického tlaku z hluku stacionárních zdrojů ve výpočtových bodech. Dá se tedy předpokládat dodržení hygienických limitů hluku stanovených v Nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, pro denní i noční dobu.

§ 22 Tepelná ochrana budov

Odst. 1: Budova je navržena tak, aby byla zajištěna a) její tepelná ochrana, b) nejnižší vnitřní povrchová teplota, c) celková průvzdušnost obálky budovy, d) tepelná stabilita místností v letním období, e) ochrana proti 1. pronikání vody do stavby a jejích konstrukcí, 2. šíření vlhkosti v konstrukcích a ve vnitřním prostředí stavby - navržené stavební konstrukce včetně řešení technických zařízení budov (TZB) splňují požadavky ČSN 73 0540-2:2025 Tepelná ochrana budov – Část 2: Požadavky, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Odst. 2: Na základě radonového posudku byl stanoven radonový index pozemku jako střední. Ochrana stavby proti pronikání radonu z podloží je navržena v souladu s ČSN 73 0601

§ 25 Komunální odpad

Odst. 1: stavba je vybavena místností nebo místem pro soustřeďování komunálního odpadu situovaným na pozemku stavby

Odst. 3: místnost nebo místo pro soustřeďování komunálního odpadu splňuje požadavky na přístupnost.

§ 26 Ochrana před bleskem

Odst. 1: Ochrana stavby před bleskem je navržena

Na objektu dojde k provedení nového bleskosvodu. V následujícím stupni bude proveden výpočet rizika dle ČSN EN 62305. Jímací soustava bude tvořena pomocí oddálených jímačů. Svody budou provedeny jako skryté ve fasádě.

§ 29 Přístupnost

Odst. 1: Stavba podle druhu je navržena tak, aby splnila požadavky na přístupnost podle normy.

Odst. 2: Stavba se podle druhu a potřeby vybavuje hmatovými a akustickými prvky pro osoby se zrakovým postižením a komunikačními prvky pro osoby se sluchovým postižením.

Odst. 3: Komunikace pro pěší v zastavěném a zastavitelném území musí umožňovat samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace; to neplatí v rámci průmyslových nebo skladových areálů, s výjimkou příchodu k prostorům užívaným osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

§ 32 Výtah

Odst. 1: stavba se vybavila výtahem určeným pro dopravu osob.

Odst. 4: výtah v bytovém domě zajistil přístup do všech jeho společných prostor.

§ 34 Ochrana proti pádu

Odst. 1: zábradlí je navrženo na okraji pochozí plochy, kde hrozí riziko pádu osob do hloubky, aby svými parametry ochránilo osoby před pádem.

§ 39 Šířky, jiné rozměry a vnitřní komunikace budov

Odst. 1: hlavní vstupní dveře do bytů a pobytových místností a do vnitřních komunikací budov mají světlou průchodnou šířku minimálně 0,8 m – viz půdorysy jednotlivých podlaží

Odst. 2: hlavní vnitřní komunikace v budovách s obytnými umožňují přepravu předmětů rozměrů 1,95 × 0,75 × 0,8 m – viz půdorysy jednotlivých podlaží

§ 40 Vodovodní přípojka a vnitřní vodovod

Odst. 1: vodovodní přípojka z vodovodu pro veřejnou potřebu a vnitřní vodovod není propojena s jiným zdrojem vody.

Odst. 2: vodovodní přípojka, popřípadě část vnitřního vodovodu, je uložena do nezámrzné hloubky

§ 46 Vzduchotechnické zařízení

Odst. 2: výdech odváděného vzduchu je navržen tak, aby neobtěžoval a neohrožoval okolí. Výduchy jsou navrženy minimálně 10 m od nasávacích průduchů a otvorů venkovního vzduchu - jedná se o prostor garáže, kde v komunikačním je odsávající potrubí, odvětrání výtahu, větrání bytů, místnosti serveru, sklepních kójí, zdroje tepla nad střechem bytového domu

§ 48 Spalinová cesta

Odst. 1: spalinová cesta musí je navržena tak, aby za všech provozních podmínek připojených spotřebičů paliv byl zajištěn bezpečný odvod a rozptyl spalin do vnějšího ovzduší

Odst. 5: vyústění spalinové cesty nad střechou je navrženo s ohledem na výšku jejího ústí od střešní krytiny a od sousedních objektů tak, aby byl zajištěn bezpečný odvod a rozptyl spalin do volného ovzduší

Odst. 7: ke spalinové cestě, která se kontroluje a čistí jejím ústím, je zabezpečen trvalý přístup budovou, resp. vnější přístupovou cestou.

§ 61 Vybavení stavby dobíjecím bodem

Odst. 2: nová stavba pro bydlení má více než 10 parkovacích stání, resp. má instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecího bodu pro elektrické vozidlo, parkoviště takové stavby je umístěno uvnitř budovy

Záměr splňuje požadavky nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy), a to zejména:

§ 24 Napojení na komunikace

Odst. 1: u staveb bylo zřízeno kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Dopravní napojení bylo projednáno s Policií České republiky a pověřeným správcem dotčené místní komunikace. Na základě toho byla prověřena a posouzena bezpečnost napojení na přilehlou pozemní komunikaci.

Odst. 2: připojení bylo navrženo formou chodníkového přejezdu

Odst. 3: rampa vjezdů a výjezdů z garáže není umístěna do uličního prostranství

Odst. 4: u stavby je být zajištěno bezpečné pěší a cyklistické napojení do uličního prostranství. Byl zohledněn přístup na stanici či zastávku veřejné dopravy.

§ 25 Kapacity parkování

Odst. 1: u stavby byly zřízeny vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení. Výpočet vázaných a návštěvnických stání pro bytový dům byl proveden podle § 25 odst.3 nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy): Na základě provedeného výpočtu je pro záměr požadováno minimálně 89 vázaných a 5 návštěvnických parkovacích stání pro osobní automobily, z toho 1 stání vyhrazené pro osoby s těžkým pohybovým postižením. Celkový požadovaný počet činí 94 parkovacích stání. V objektu 1PP a 2PP (SO105BC) bude vybudováno minimálně 258 parkovacích stání.

Jízdní kola: Dle výpočtu je dále požadováno minimálně 238 vázaných a 26 návštěvnických míst pro odkládání jízdních kol. Celkem 264 stání pro jízdní kola. Stání pro jízdní kola budou umístěna v kójích jednotlivých bytových domů v 1PP a 2PP pod bytovými domy B,C. Každá bytová jednotka má zajištěn odpovídající prostor pro odkládání jízdních kol. V podzemní garáži v 1PP i 2PP se nachází společná kolárna s kapacitou pro umístění min. 33 kol v 1PP a 39 kol v 2PP.

§ 26 Forma a charakter parkování

Odst. 1: stání se umístila na stavebním pozemku – v 1. podzemním podlaží

Odst. 6: stání jsou jednotlivě přístupná pro příjezd vozidel

§ 27 Požadavky na odkládání jízdnic kol

Odst. 1: pro stavbu byla zřízena místa pro odkládání jízdnic kol vázaná a místa pro odkládání kol návštěvníká v minimálním počtu pro jednotlivé účely užívání - jízdnic kola je možno parkovat ve sklepních boxech a v kolárně v 1.PP.

Odst. 3: místa pro odkládání jízdnic kol vázaná jsou zastřešena.

Odst. 5: místa pro odkládání jízdnic kol jsou dobře přístupná.

§ 30 Hospodaření se srážkovými vodami

Odst. 3: stavba je vybavena bezpečnostním přelivem. Dešťové vody budou zachytávány do akumulčních nádrží. Každý objekt (administrativa i bytové domy B1, B2 a C1,C2) budou mít vlastní akumulční nádrž, kde budou zachytávány vody ze střech a zpevněných ploch těchto objektů. Voda z nádrží bude využívána na zálivku. Z akumulční nádrže bude voda vedena do retenční nádrže se vsakem a přepadem do oddílné kanalizace.

Odst. 4: hospodaření se srážkovými vodami je plně řešeno na stavebním pozemku

§ 37 Osvětlení, proslunění, stínění

Odst. 1 písm. b) požadavky na denní osvětlení pro pobytové místnosti se nepoužijí na stavby ve stavebních prolukách, jedná-li se o stavbu, jejíž parametry odpovídají úplné souvislé zástavbě stejné výškové úrovně a stejného půdorysného rozsahu.

Odst. 2: technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na proslunění nepoužijí, a to ani pro stávající stavby ovlivněné navrhovanou stavbou, resp. z hlediska platné legislativy nebylo vyžadováno posouzení proslunění stávající zástavby ovlivněné navrženou stavbou

§ 40 Schodiště a šikmá rampa

Šířka schodišťového stupně na výstupní čáře a v bytech splňuje požadavky vyhlášky

§ 41 Výtah a zdvihací plošina

Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na výtah a zdvihací plošinu použijí s tím, že se výtahy nemusí zřizovat ani existující výtahy prodlužovat, pokud vstupy do nových bytů v již dříve dokončených budovách nejsou umístěny více než o jedno podlaží výše oproti stávající úrovni.

§ 42 Výšky

Písm. a) - světlá výška obytné místnosti nebo pobytové místnosti stavby pro bydlení je minimálně 2,6 metru

§ 43 Garáž

Odst. 2: podchodná výška prostorů garáží je nejméně 2,2 metru

Odst. 3: základní rozměry jednotlivých stání mají minimálně při kolmém řazení 2,5 × 5 metrů

Odst. 4: parametry vnitřní komunikace umožňují průjezd a zajištění předpokládaných vozidel na jednotlivá kolmá a šikmá stání jízdou

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

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad dle ust. § 193 odst. 2 stavebního zákona z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu.

K záměru se kladně vyjádřily Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice a Odbor životního prostředí, tj. dotčené orgány na úseku požární ochrany, ochrany zdraví, životního prostředí. Požadavky dotčených orgánů uvedl stavební úřad v podmínkách tohoto rozhodnutí.

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

Byla doložena vyjádření vlastníků a správců veřejné technické a dopravní infrastruktury. V dokumentaci je dostačujícím způsobem vyřešeno veškeré potřebné napojení stavby na stávající veřejnou technickou infrastrukturu. Výpočet potřebných parkovacích míst byl proveden dle Brněnských stavebních předpisů, potřebná parkovací stání jsou splněna navrženým řešením. Požadavek na respektování podmínek jejich stanovisek vlastníků a správců veřejné technické a dopravní infrastruktury byl zahrnut do podmínek tohoto rozhodnutí. Projednávaný záměr je plně v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr v souladu s § 193 písm. f) stavebního zákona, zda je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

Práva účastníků řízení, vyplývající z vlastnických nebo jiných věcných práv k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům, nejsou záměrem stavebníka dotčena nad míru stanovenou právními předpisy.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona. Navrhovaný stavební záměr projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů, z vyjádření vlastníků dotčené technické a dopravní infrastruktury.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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.

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

V souladu s ustanovením § 4 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad ve správním řízení rozhodoval ve vzájemné součinnosti se spolupůsobícími dotčenými orgány, jež hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, neboť může vydat své rozhodnutí jen se souhlasem dotčených orgánů, jestliže se řízení týká zájmů chráněných zvláštními předpisy. Stavební úřad postupoval v souladu se základní zásadou správního řízení, zakotvenou v ust. § 3 správního řádu – zásadou materiální pravdy, když zjistil stav projednávané věci v rozsahu, který byl nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v ust. § 2 správního řádu, tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu a zásadou nestranného postupu. V souladu s § 50 správního řádu zhodnotil závazné podklady, podklady nezávazné dle správní úvahy, které jako takové podléhají volnému hodnocení důkazů, přihlédl pečlivě ke všem důkazům a ke všemu, co vyšlo v řízení najevo. Stavební úřad uvedl, z jakých podkladů vycházel při

posuzování záměru, přičemž je zřejmý výčet stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů, které věc posuzovaly z hledisek zvláštních právních předpisů. Podmínky a požadavky specifikované v závazných stanoviscích a stanoviscích dotčených orgánů a ve vyjádřeních správců a provozovatelů technické infrastruktury stavební úřad zapracoval do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad zjistil, že stavba je v souladu s podmínkami dotčených orgánů a rovněž v souladu s vyjádřeními vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury. Stavební úřad neshledal rozpor s těmito podklady.

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

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými správními úřady a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné zákony a zvláštními předpisy. Při přezkoumání žádosti, projednání věci s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení změny záměru před dokončením.

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.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Účastníci v průběhu řízení nepodali žádné návrhy ani námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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, 602 00 Brno. Rozhodnutí je oznámeno účastníkům doručením stejnopisu písemného vyhotovení do vlastních rukou nebo prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.

Lhůta pro podání odvolání začíná běžet dnem následujícím po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí nebo doručeno do datové schránky.

Odvolání musí mít náležitosti podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu a podává se s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Ing. Daniela Vašková
vedoucí referátu
Referát VI-1 Obvodu VI
Odbor stavebního řádu

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Účastník řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona:

(stavebník / právní zástupce stavebníka)

DKarchitekti, s.r.o., IDDS: tmpzea3

sídlo: Křenová č.p. 409/52, Trnitá, 602 00 Brno 2

Účastník řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona:

(obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn)

Statutární město Brno, zastoupené primátorkou města Brna, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

Účastník řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona: veřejnou vyhláškou / na vědomí

(vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě)

Panorama Dlouhá a.s., IDDS: bhs8gc4

sídlo: Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 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

Masarykova univerzita, IDDS: 9tmj9e4

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

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

Účastník řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona:

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

Vlastník pozemků par.č. 2461/1, 2106/2, 2109/2, 1231/7, 1231/61, 1231/62, 2141/2, 2141/3, 2114/1, 2114/4, 2063, 2057/1, 2062, 1850, 1851, 2058/6, 2058/1, 1231/8, 1231/63, 1231/64, 2057/4, 2057/3, 2038/13, 2038/3, 2038/20, 2036/1, 2034/1, 2039/1, 2038/14, 2038/7, 1247/62, 2038/10, 1247/141, 1247/99, 1231/65, 1247/143, 1247/103, 1247/105, 1247/108, 1247/5, 1247/110, 1247/7, 1247/112, 1240/3, 1240/2, 1247/20, 1197/38, 1197/40, 1247/116, 1247/150, 1197/39, 1197/41, 1197/42, 1247/119, 1197/120, 1247/10, 1247/121, 1197/62, 1197/63, 1197/33, 1197/32, 1197/37, 1197/60, 1197/59, 1197/58, 1197/57, 1147/49, 1147/48, 1197/47, 1197/46, 1197/45, 1197/44, 1197/113, 1197/43, 1197/23, 1197/19, 1197/115, 1197/20, 1197/117, 1197/22, 1197/25, 1240/11, 1247/53, 1260/15, 1247/54, 1247/132, 1247/135, 1247/136, 1247/137, 1247/129, 1247/130, 1247/17, a vlastník stavby č.p. 565 na pozemku par.č. 1849, č.p. 566 na pozemku par.č. 1850, č.p. 567 na pozemku par.č. 1851, č.p. 719 na pozemku par.č. 2038/10 vše v katastrálním území Bohunice.

Dotčené orgány:

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

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

Policie České republiky, Městské ředitelství Brno-město, Dopravní inspektorát Brno-město, pracoviště dopravního inženýrství, IDDS: jydai6g
sídlo: Renčova č.p. 2173/38, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, 621 00 Brno 21

Vlastníci a správci / provozovatelé dotčené dopravní a technické infrastruktury: veřejnou vyhláškou / na vědomí:

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

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

Ostatní: veřejnou vyhláškou / na vědomí

Magistrát města Brna, Odbor zdraví, Dominikánské náměstí č.p. 197/3, Brno-střed, Brno-město, 601 67 Brno 2

Na vědomí:

Panorama Dlouhá a.s., IDDS: bhs8gc4
sídlo: Mlýnská č.p. 388/68, Trnitá, 602 00 Brno 2

Hlavní projektant:

Ing. arch. David Kudla, IDDS: 5z5i8ap
místo podnikání: Čelakovského č.p. 596, 684 01 Slavkov u Brna

Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

spis