

SP. ZN.: OSR/MMB/0338635/2026/Hys
Č. J.: MMB/0500919/2026

VYŘIZUJE: Ing. arch. Ivana Hýsková
TEL./E-MAIL: +420 542176413/hyskova.ivana@brno.cz

Brno 1.10.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZÁMĚRU

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona žádost ze dne 12.6.2026 stavebníka, kterým je Ing. Lubomír Hora, V luzích 6, 637 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Miroslav Velehradský, nar. 5.4.1953, Libušino údolí 76, 623 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

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

stavebníkovi, kterým je:
Ing. Lubomír Hora, V luzích 6, 637 00 Brno,

pro záměr s názvem:
„Nástavba, přístavba a stavební úpravy nájemního domu“
na ul. Stavební 17, č. p. 28, pozemek parc. č. 113 v katastrálním území Trnitá, obec Brno

povolení.

Předmětem povolení záměru je:

Nástavba, přístavba a stavební úpravy stávajícího řadového bytového domu na ulici Stavební 17 v Brně. Stavba tvoří nároží ulic Stavební a Podnásepní. Stávající objekt má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Navrhovaný záměr řeší dvoupodlažní nástavbu, která má jedno podlaží vystavěno na stávajících obvodových zdech a jedno ustupující podlaží. Hlavní vstup do objektu zůstane z ulice Stavební.

Součástí bouracích prací bude odstranění stávajícího krovu, lokálně bude ubourán strop nad 1.PP pro vybudování nového vyrovnávacího schodiště. V rámci celého objektu bude provedena kompletní výměna svislých rozvodů splaškové kanalizace a vnitřního vodovodu. Dále budou ubourány některé vnitřní nenosné konstrukce, budou vybourány nové otvory ve vnitřních i vnějších nosných stěnách.

Stropní konstrukce nad 1.NP – 4.NP budou ošetřeny a zesíleny pomocí hřebíkování. Bude provedena nová železobetonová hřebíková konstrukce.

Nové obvodové zdivo i vnitřní nosné a dělicí stěny budou provedeny z pórobetonových tvárnic, nenosné konstrukce budou provedeny jako sádkartonové. Strop nad 5.NP bude protipožární dřevěný,

konstrukce krovu je navržena dřevěná s prvky OK. Jak v 5.NP, tak v 6.NP jsou součástí nových vodorovných konstrukcí vložené ocelové nosníky. V rámci 1.PP bude směrem do dvora vybudovaná nová retenční nádrž. Bude provedeno částečné rozšíření křídla při ulici Stavební směrem do dvora od 1PP – 4.NP. Nové základy pod přístavbou a pod konstrukcí retenční nádrže budou ŽB pasy. Přístavba bude provedena ze ztraceného bednění.

Schodiště ze 4.NP do podkroví bude demontováno a nahrazeno novým železobetonovým, které bude prodlouženo do 6.NP. Výtahová šachta bude také prodloužena do posledního podlaží. Nad prostorem centrálního schodiště je navržena čtveřice střešních světlíků.

Objekt zůstane přístupný z ulice Stavební. Vedle hlavního vstupu do budovy bude nově zřízen sekundární technologický vstup, vzniklý úpravou stávajícího okenního otvoru. Tento nový vchod zajistí přímý a bezbariérový přístup do místnosti pro komunální odpad.

Nástavbou se zvýší kapacita domu o 20 bytů.

Dispozice:

- 1.PP – technické místnosti ZTI, výměňiková stanice, sklepní kóje,
- 1.NP – vstup, chodba, technické místnosti, úklidová místnost s výlevkou, zázemí správy budovy – kancelář, (kuchyňka, WC + umyvadlo a výlevka v úklidové místnosti), místnost na odpady, 8x bytová jednotka, dvůr, stávající strojovna
- 2.NP – 10 x bytová jednotka
- 3.NP - 10 x bytová jednotka
- 4.NP - 10 x bytová jednotka
- 5.NP - 10 x bytová jednotka
- 6.NP - 10 x bytová jednotka

Stavba je napojena na stávající vodovodní přípojku, na jednotnou kanalizaci, na přípojku elektro a na přípojku plynovodu. Objekt bude nově připojen na horkovodní potrubí, které povede v ulici Stavební. Výměňiková stanice horkovodu bude provedena v 1.PP. Větrání nových obytných místností bytů je navrženo přirozené okny, hygienická zázemí budou větrána nuceně.

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení

Jedná se o změnu dokončené stavby. Budou provedeny stavební úpravy, nástavba 2 podlaží a přístavba ve dvorní části objektu.

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

parc. č. 113 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Trnitá, obec Brno

Popis prostorového řešení stavby

Ke dvorní části objektu při hranici se sousední stavbou (č.p. 29 na parcele č. 114 v k.ú. Trnitá, obec Brno) bude přístavěna část o rozměrech 1,6m x 6,945m. Střecha nástavby je navržena v úrovni + 21,950m, atika bude ve výšce + 22,150m.

Umístění stavby na pozemku

Nástavba bude navržena na půdorysu stávajícího objektu, který bude rozšířen přístavbou při hranici se sousední stavbou (č.p. 29 na parcele č. 114 v k.ú. Trnitá, obec Brno).

Vymezení území dotčeného vlivy stavby

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje: par. čís. 113, k. ú. Trnitá, obec Brno, sousední pozemky: par. č. 112, 114, 124, 103, k. ú. Trnitá, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 3/2026, Ing. arch. Miroslav Velehradský, autorizovaný architekt, ČKA 00229, ID PD: SR00X024F19B. která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresu v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
8. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
9. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
10. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
11. 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.
12. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
13. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
14. 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.

15. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:
- Brněnských komunikací a.s. č.j. BKOM/07775/2026 ze dne 20.5.2026,
 - Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/09705/2026 ze dne 2.6.2026,
 - společnosti EG.D, s.r.o., zn.B6941-27186480 ze dne 24.4.2026,
 - společnosti GasNet Služby, s.r.o. zn. 5003554156 ze dne 4.5.2026,
 - Společnosti CETIN, a.s., č.j.130498/26 ze dne 15.5.2026,
 - Tepláren Brno, a.s. zn. 05397/2026/TB ze dne 23.4.2026,
16. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ev.č. HSBM-2937-3/2026 ze dne 20.5.2026:
- Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
17. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 25759/2026/BM/HOK ze dne 6.5.2026:
- Před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku všech zdrojů hluku (výtahová šachta, výměňiková stanice, apod.) za reprezentativního plného provozu dokladující v nejexponovanějším chráněném vnitřním prostoru předmětné stavby nepřekročení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné vnitřní prostory staveb. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK.
18. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
19. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou: kontrolní prohlídka po dokončení stavby
20. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
21. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
22. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Ing. Lubomír Hora, V luzích 6, 637 00 Brno, Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 12.6.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Nástavba, přístavba a stavební úpravy nájemního domu“ na ul. Stavební 17, č. p. 28, pozemek parc. č. 113 v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Stavebníkem je Ing. Lubomír Hora, V luzích 6, 637 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Miroslav Velehradský, nar. 5.4.1953, Libušino údolí 76, 623 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je nástavba, přístavba a stavební úpravy výše uvedeného bytového domu. Stavební úřad opatřením ze dne 5.8.2026 č. j. MMB/0418298/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky a stanovil jim k tomu lhůtu. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky. Ve vyrozumění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva nevyužili.

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

- ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, tj. Lubomír Hora, V luzích 6, 637 00 Brno,
- ust. § 182 písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna Brno-střed;
- ust. § 182 písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj.:
 - vlastník pozemku par.č. 113 a stavby č.p. 28 v k.ú. Trnitá, obec Brno – stavebník
- písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.:
 - vlastníci pozemku par.č. 114 a stavby č.p. 29 v k.ú. Trnitá, obec Brno
 - vlastník pozemku par.č. 112 a stavby č.p. 384 v k.ú. Trnitá, obec Brno
 - vlastník pozemku par.č. 124 a 103 v k.ú. Trnitá, obec Brno
 - vlastníci tech. a dopravní infrastruktury:
 - CETIN a.s., Českomoravská 19, 190 00 Praha
 - EG.D, s.r.o., Lidická 36, 602 00 Brno
 - GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 1, 602 00 Brno
 - Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno
 - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost o povolení záměru a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování,

zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Ad a) posouzení souladu s územně plánovací dokumentací, kterou je opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna. Z textové části výroku ÚPmB a jeho příloh a grafické části výroku vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Ochrana veřejného zájmu, tj. stanovení podmínek využití území, je v územním plánu zajišťováno na několika úrovních:

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

Z hlediska stabilizované plochy

Záměr je navržen ve stabilizované ploše jako dvoupodlažní nástavba na půdorysu stávajícího objektu na ulici Stavební 28/17, na pozemku par.č. 113, k.ú. Trnitá, obec Brno. Stávající budova má 4 nadzemní podlaží a nevyužitý krov. Navrhovaný stav bude mít 6 nadzemních podlaží, přičemž vrchní šesté podlaží bude ustoupeno o 1m od hrany spodní obvodové konstrukce. Záměr se nachází v blokové zástavbě převážně čtyř až šesti patrových bytových domů. Sousední objekt Stavební 29/15 má šest nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je o 1 m ustoupené (výška obvodové římsy 19,04m do ulice, 22,62m směrem do dvora), sousední objekt Podnásepní 383/18 má pět podlaží a obytné podkroví (výška obvodové římsy 16,84m) Vzhledem k výše uvedenému SÚ konstatuje, že se záměr svou výškou nevymyká charakteru okolní zástavby.

Z hlediska podmínky využití území:

Z hlediska funkčního využití:

Jedná se o nástavbu dvou pater objektu na ulici Stavební 17 v Brně. Nově vznikne v objektu 20 bytů s maximální kapacitou 50 osob. Záměr se nachází ve funkční ploše s rozdílným způsobem využití, obytné všeobecné - BU, ve které je určující hlavní využití pro bydlení. Vzhledem k tomu, že záměr řeší nástavbu a stavební úpravy stávajícího objektu, není požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován. Na základě výše uvedeného SÚ vyhodnotil, že záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s podmínkami využití pro předmětnou stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití.

Z hlediska prostorových regulativů:

a) Z hlediska struktury zástavby

- Z hlediska prostorového uspořádání je záměr situován se stabilizovaném území se založenou kompaktní strukturou zástavby. Jedná se o dostavbu stávajícího objektu, který je umístěn v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství a respektuje založenou uliční čáru. Dle posouzení SÚ řešený záměr není v rozporu s pravidly pro uspořádání zástavby v kompaktní struktuře.

b) Z hlediska výšky zástavby

- Stanovená maximální výšková hladina 22 metrů v dané ploše je pro řešené území bloku Stavební/ Podnásepní/ Špitálka charakteristická a tedy určující. Navrhovaný záměr má navrženou úroveň podlahy 6.NP ve výšce 18,68m (od ± 0,000), obvodová zeď tohoto podlaží je ustoupena o 1,0m od hrany spodní obvodové konstrukce. Střecha nástavby je navržena v úrovni + 21,950m, atika bude ve výšce + 22,150m a výtahová šachta bude ukončena ve výšce 23,2m. Výška budov ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2m za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice. Dle posouzení SÚ je navržené prostorové řešení v souladu se specifikací výšky zástavby dané plochy a hmotovým řešením v dané lokalitě, neboť záměr odpovídá charakteru stávající zástavby.

Z hlediska doplňujících podmínek využití území

Z karty se shodným charakterem Z2.7 Nová čtvrť, Špitálka pro daný záměr neplynou žádné další specifické požadavky. Předmětný záměr se dále nachází v území se specifickou doplňující podmínkou využití území – ochrana veduty města. Podle platného Územního plánu města Brna musí být veškeré záměry umísťované v chráněných pohledech na vedutu města posuzovány z hlediska možné negativní kolize s vedutou města. Místa pohledů na vedutu města a chráněné pohledy na vedutu města jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres, 2.2 Koncepce uspořádání krajiny, 5.0 Urbanistická koncepce – schéma. Vzhledem k tomu, že nástavba svou výškou nijak výrazně nepřevyšuje stávající zástavbu, dle posouzení stavebního úřadu nemůže záměr negativně ovlivnit vedutu města.

Ad c) K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 3/2026, Ing. arch. Miroslav Velehradský, autorizovaný architekt, ČKA 00229, ID PD: SR00X024F19B. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, v souladu s ust. § 329 stavebního zákona, podle ust. § 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Ad d) Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna vydal koordinované závazné stanovisko č.j. MMB/0232234/2026/Fol ze dne 3.6.2026, jehož součástí je přípustné závazné stanovisko Odboru památkové péče a jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí, Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala souhlasné závazné stanovisko č.j. KHSJM 25759/2026/BM/HOK ze dne 6.5.2026; Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal závazné stanovisko pod ev. č.: HSBM- 2937-3/2026 dne 20.5.2026.

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna vydal koordinované závazné stanovisko č.j. MMB/0232234/2026/Fol ze dne 3.6.2026, jehož součástí je přípustné závazné stanovisko Odboru památkové péče a jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí, ve kterém je uvedeno:

„K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB od dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:

OŽP MMB – dne 02.06.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru č.j. MMB/0304460/2026/SLUD ze dne 01.06.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

- Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále OŽP MMB) obdržel prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 24.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Nástavba, přístavba a stavební úpravy nájemního domu Stavební 28/17, parc. č. 113 v k.ú. Trnitá“ doručenou na MMB dne 22.04.2026. Z důvodu nekompletnosti byla žadateli dne 15.05.2026 vydána výzva č.j. MMB/0273305/2026/Lan, na základě které došlo k doplnění dne 18.05.2026 č.j. MMB/0276028/2026 a č.j. MMB/0278538/2026. Předmětem dokumentace pro vydání stavebního povolení je nástavba, přístavba a stavební úpravy nájemního bytového domu. Dojde ke zrušení nevyužívaného půdního prostoru se sedlovou střechou a vzniknou místo toho dvě obytná podlaží s plochou střechou. Dále dokumentace bude řešit stavební úpravy 1.PP, 1.NP až 4.NP, v návaznosti na statické zajištění stropních konstrukcí a s vybudováním nových inženýrských sítí, jako je nový rozvod vody, odpadu, topení a elektrického vedení. Zdrojem tepla je navržena výměňková stanice napojená na centrální zásobování tepelnou energií. Jedná se o tepelný zdroj, který je v místě provozu bezemisní. Dům bude nově obsahovat 58 bytových jednotek. Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se podle § 2 odst. 1 ZJES namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí vydává jednotné environmentální stanovisko.

OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB“).

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a přiloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

Správní orgán dále upozorňuje na povinnosti dle § 93a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

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

Orgán ochrany přírody upozorňuje na skutečnost, že při realizaci záměru nesmí dojít k porušení ochranných podmínek volně žijících ptáků, a také nesmí dojít k úhynu a zraňování dalších živočichů (jedná se zejména o ochranu rorýsů a netopýrů). Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), konkrétně v ustanoveních § 5 odst. 1 a 3 a § 5a odst. 1. OŽP MMB doporučuje realizovat práce, pokud možno, mimo hnízdní období ptáků (hnízdní období probíhá cca od 01.04. do 31.08.). V případě netopýrů je situace komplikovanější, protože vytvářejí letní a zimní kolonie a jejich výskyt je v některých objektech možný i celoročně. Před zahájením prací je vhodné objekt prohlédnout a v případě nálezu živočichů (např. hnízdicích ptáků nebo netopýrů) je nutné situaci konzultovat s odborným zoologem (např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel: 737 301 664, 603 901 754, e-mail: horakkrystof@seznam.cz, jmpcso@seznam.cz nebo České společnosti pro ochranu netopýrů (ČESON), tel.: 774 548 855, 737 121 672, e-mail: netopyr@ceson.org, popř. s pracovníkem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Kotlářská 51, Brno, tel: 547 427 662 (647)). Pokyny odborného zoologa je třeba při dalším postupu respektovat, aby nedošlo k porušení zákona o ochraně přírody. V případě, že v dané lokalitě bude výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (rorýsi, netopýři) prokázán, je nutné obrátit se na příslušný orgán ochrany přírody, tj. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, který rozhodne o případném udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů, v souladu s ustanovením § 56 zákona o ochraně přírody.

Při nedodržení podmínek stanovených orgánem ochrany přírody hrozí fyzické osobě za přestupek sankce ve výši až 100.000 Kč, právnické osobě nebo fyzické osobě při výkonu podnikatelské činnosti může být uložena pokuta až 2.000.000 Kč (dle § 87 a § 88 zákona o ochraně přírody).

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

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí:

- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

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

K žádosti bylo doloženo vyjádření Majetkového odboru Magistrátu města Brna, jako zástupce Statutárního města Brna, č.j. MMB/0244480/2026 ze dne 8.6.2026.

Dále byla doložena stanoviska a vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury:

- Brněnských komunikací a.s. č.j. BKOM/07775/2026 ze dne 20.5.2026,
- Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/09705/2026 ze dne 2.6.2026,
- společnosti EG.D, s.r.o., zn.B6941-27186480 ze dne 24.4.2026,
- společnosti GasNet Služby, s.r.o. zn. 5003554156 ze dne 4.5.2026,

- Společnosti CETIN, a.s., č.j.130498/26 ze dne 15.5.2026,
- Tepláren Brno, a.s. zn. 05397/2026/TB ze dne 23.4.2026,

Ad e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

Stavba je napojena stávající vodovodní přípojkou, stávající přípojkou jednotné kanalizace. Část srážkových vod ze dvorní části bude odvedena do retenční nádrže, část bude odvedena do kanalizace. Elektro přípojka bude stávající, budou provedeny nové rozvody. Bude provedena nová přípojka horkovodu, která se napojí na řad v ulici Stavební.

Přístup do objektu zůstává z ulice Stavební. Parkovací nároky obyvatel jsou zajištěny v rámci stávajícího uspořádání uličního profilu, který disponuje řadou kolmých stání po celé své délce. Kapacita je stabilizována rovněž podél chodníkové hrany v ulici Stavební. Navrhovanou nástavbou a stavebními úpravami dojde k navýšení kapacity bytového domu na celkovou kapacitu 58 bytů. Z tohoto navýšení vyplývá potřeba dodatečných parkovacích stání. Vybudování nových parkovacích míst stavebně technické podmínky stávajícího objektu neumožňují. Objekt se nachází v širším centru města Brna, v Ochranném pásmu pro historické jádro města a v kompaktní zástavbě (plocha BU.K4 – Bydlení všeobecné, kompaktní struktura). Územně technické podmínky a charakter Městské památkové rezervace neumožňují a striktně vylučují vybudování nových, rozsáhlých parkovacích ploch, které by neodpovídaly urbanistické struktuře území a vedly by k dalšímu zahlcení centra statickou dopravou. Bytový dům se nachází v lokalitě, která je hodnocena jako velmi dobře dopravně dostupná, což umožňuje snížení koeficientu pro stanovení parkovacích nároků a preferenci využívání veřejné hromadné dopravy.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

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

Odůvodnění podmínek rozhodnutí o povolení záměru

Podmínka č. 1 odkazuje na grafickou část žádosti, dokumentaci pro povolení záměru, která je součástí spisového materiálu. Podmínky č. 2 až č. 11, č. 18 až č. 22 jsou obecného rázu a vycházejí z charakteru stavby a stanovují obecné povinnosti žadatele, stavebníka, dle stavebního zákona, zejména pak ve smyslu § 160 stavebního zákona, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, 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. Podmínky č. 12 až 17 jsou převzaté ze závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a z vyjádření a stanovisek vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření

projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkoví stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. 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.

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Ing. Ivana Hlávková
vedoucí obvodu I stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen podle položky č. 18 bodu č. 1 písm. c) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 10 000 Kč. Vzhledem k tomu, že byla žádost podána na elektronickém formuláři zveřejněném podle zákona upravujícího právo na digitální služby, je podle ust. § 9 zákona o správních poplatcích poplatek snížen o 20 %, nejvýše však o 1000 Kč. Na základě výše uvedeného je výše správního poplatku **9 000 Kč**.

- 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. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

stavebník

1. Ing. Lubomír Hora, V luzích 6, 637 00 Brno

Zástupce / projektant

Ing. arch. Miroslav Velehradský, Libušino údolí 76, 623 00 Brno

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–střed

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona – *veřejnou vyhláškou*

vlastníci pozemku par.č. 114 a stavby č.p. 29 v k.ú. Trnitá, obec Brno

vlastník pozemku par.č. 112 a stavby č.p. 384 v k.ú. Trnitá, obec Brno

vlastník pozemku par.č. 124 a 103 v k.ú. Trnitá, obec Brno

vlastníci tech. a dopravní infrastruktury:

CETIN a.s., Českomoravská 19, 190 00 Praha

EG.D, s.r.o., Lidická 36, 602 00 Brno

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 1, 602 00 Brno

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 32, 602 00 Brno

4. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

5. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno

6. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno

NA VĚDOMÍ

- 7. Brněnské vodárny a kanalizace a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno
- 8. Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno
- 9. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
- 10. Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 5, 602 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

- 11. spis
- 12. referent
- 13. úřední deska