

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0524736/2026

SPIS. ZN.:

OSR/MMB/0496344/2026/Pro

VYŘIZUJE:

Ing. Lucie Procházková

TELEFON:

+420 542526404

E-MAIL:

prochazkova.lucie@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn

DATUM:

2.10.2026

POČET LISTŮ:

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Stavebník, kterým je pro část stavby nově společnost ADS Group, a.s., IČO: 27671186, Poříčí 124/3, 639 00 Brno, kterého zastupuje společnost Sollaron architects, s.r.o., IČO: 01807595, Erbenova 370/3, 602 00 Brno (dále jen „stavebník“), podal dne 1.9.2026 žádost (doplněnou dne 11.9.2026) o povolení změny stavby před dokončením pro část stavby s názvem:

„**RiOS**“ umístěný mezi ulicemi Poříčí a Rybářská vedle stávající budovy ROS na pozemcích par. čís. 872/1, 888, 889/1, 890, 900/4, 900/14, 900/15, 900/16, 900/19, 900/20, 901/7, k.ú. Staré Brno, obec Brno, **část stavby - SO.01.III - Objekt A3 a SO.01.V - Objekt B s dotčením pozemků par. čís. 889/1, 890, 891, 900/15, 900/14, 901/7, k.ú. Staré Brno, obec Brno** (dále jen „stavba“).

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením (dále jen „řízení“).

Pro výše uvedenou stavbu bylo vydáno:

- územní rozhodnutí č. 457 ze dne 6.6.2022 pod č.j. MCBS/2022/0082930/ŠKAR, které nabylo právní moci dne 2.8.2022,
- územní souhlas č.j. MCBS/2024/0049962/ŠKAR ze dne 20.3.2024, který nabyl právních účinků dne 8.4.2024 (Přípojka VN, trafostanice pro soubor staveb ROS a Autocentrum ROS),
- územní souhlas č.j. MCBS/2024/0056082/ŠKAR ze dne 2.4.2024, který nabyl právních účinků dne 8.4.2024 (Přípojka vody do ulice Rybářská pro objekt na pozemku par. čís. 890, k.ú. Staré Brno, obec Brno),
- rozhodnutí o povolení odstranění stávajících staveb v areálu Auto ROS při ulici Poříčí a Rybářská ze dne 6.3.2023 č.j. MCBS/2023/0020297/LATR, které nabylo právní moci dne 5.4.2023.
- stavební povolení č.j. MCBS/2024/0071448/SANL ze dne 16.5.2024, které nabylo právní moci dne 18.6.2024,
- povolení změny záměru před dokončením č.j. MMB/0166513/2026 ze dne 25.3.2026, které nabylo právní moci dne 26.3.2026 (změna ubytovacích jednotek na bytové jednotky ve stavebních objektech A2 a B).

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, vypracovaná společností Sollaron architects, s.r.o. v dubnu 2026 a autorizovaná panem Ing. Tomášem Zvárou, ČKAIT 1005084, která byla vložena do systému evidence elektronických dokumentací pod ID PD SR00X02GYPG5.

Předmětem řízení je:

návrh změny části povoleného záměru na přestavbu stávajícího areálového objektu „B“ a nově navrženého objektu „A3“ v areálu společností ROS a Autocentrum ROS. Navrženou změnou části stavby před jejím dokončením nebude dotčeno veřejné prostranství.

Objekt B:

Oproti původnímu stavebnímu povolení a povolení změny stavby před dokončením č.j. MMB/0166513/2026 ze dne 25.3.2026 je navržena úprava vnitřní dispozice. 1. PP bude obsahovat pouze vertikální komunikační prostor a propojení do 1.PP objektu A1. 1. NP bude sloužit jako komunikační prostor (průjezd do areálu) a jako pracovní prostory autoservisu. Pracovní prostory v 1.NP objektu B budou spojeny s objekty A1 a A3 a budou sloužit jako prostory pro lakovnu a klempírnu autoservisu. V rámci 1.NP objektu bude přesunutý hlavní vstup do objektu od schodišťového prostoru s výtahem do přední části objektu. Ve 2. NP budou umístěny prostory pro parkování osobních automobilů a také dopravní propojení do parkovacích prostorů ve 2. NP objektu A1 včetně prostor pro ukládání kol. Ve 3. NP až ustupujícím 6. NP dojde na základě dispozičních změn k navýšení počtu bytových jednotek z 37 na 43 s dispozicí 1+kk, 2+kk a 3+kk. V objektu B nebude realizován autovýtah, který sloužil pro obsluhu 2. NP osobními vozy. Navržená změna řeší přístup k parkovacím stání v objektu B přes objekt A1, který v rámci celého záměru bude přiléhat k objektu B. S ohledem na špatný stav obvodových konstrukcí stávajícího objektu je součástí navržené změny také nová železobetonová konstrukce, nahrazující stávající obvodovou konstrukci ve stejném místě a rozsahu. Vjezd do komplexu je z ulice Rybářská. Na rozšířený sjezd z ulice Rybářská navazuje nová vnitroareálová komunikace, která pokračuje za průjezdem objektem B k objektům A1 a A2. Výjezd z komplexu je veden ve shodné trase. Komplex není napojen z prostoru ulice Poříčí. Materiálově jsou svislé konstrukce u objektu řešeny převážně kombinací železobetonových stěn a sloupů a keramických tvarovek. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové. Interiérové členění formou příček je navrženo ze systému suché výstavby, pro zajištění budoucí variability bytových jednotek i celého vnitřního prostoru. Na fasádu je použit vnější kontaktní zateplovací systém ve standardu ETICS se silikonovou tenkovrstvou omítkou a obkladovým cihelným páskem. Střechy jsou ploché, s vegetačním souvrstvím extenzivní intenzity. Schodiště v objektu jsou monolitická. Prostor mezi severní hranou objektu B a jižní hranou stávajícího domu Rybářská 323/11, Brno bude v úrovni 1. a 2. NP zastavěn, jak tomu bylo již před povolením záměru. V tomto místě bude obvodovou konstrukci objektu B tvořit železobetonová stěna ve formě ztraceného bednění s vlastními základy, bez dotčení sousední stěny domu Rybářská 11, Brno. Nová stěna bude opatřena kontaktní vrstvou minerální izolace, která bude současně sloužit jako dilatační prvek. V 1. NP zastavěného prostoru budou situovány technické prostory a ve 2. NP tohoto prostoru je navržena kolárna. Střešní konstrukce tohoto dvoupodlažního zastavěného prostoru bude sloužit jako terasy pro 2 nově navržené bytové jednotky ve 3. NP objektu. Napojení objektu B na stávající vodovod, vedení CZT, vedení silnoproudu a slaboproudu včetně kanalizační přípojky zůstává oproti územnímu rozhodnutí č. 457, stavebnímu povolení č.j. MCBS/2024/0071448/SANL ze dne 16.5.2024 a povolení změny záměru před dokončením č.j. MMB/0166513/2026 ze dne 25.3.2026 beze změny. V rámci změny stavby před dokončením bude provedena změna statusu z přípojky splaškové na přípojku jednotnou z důvodu napojení dešťových vod z nové vsakovací retenční nádrže, jedná se o bezpečnostní přepad. Pro potřeby likvidace dešťových vod je na pozemku par. čís. 890, k.ú. Staré Brno, obec Brno vedle navržené areálové komunikace napojené sjezdem na ulici Rybářská navržena vsakovací retenční nádrž s bezpečnostním přepadem, který bude napojen na vnitřní jednotnou kanalizaci s následným napojením do navrhované jednotné kanalizační

přípojky. Součástí likvidace dešťových vod v areálu budou vnitřní svody dešťové kanalizace vyvedené z objektu a napojení liniových vpustí, které odvádí dešťovou vodu z bezprostředního okolí polyfunkčního komplexu. Likvidace dešťových vod bude z navrhovaného polyfunkčního komplexu provedená primárně vsakem na pozemku investora. Kanalizační potrubí PVC DN 200 podchytí vnitřní vývod z objektu, pokračuje pod navrženou komunikací, kde se napojí přípojky od uliční vpusti a odvodňovacího žlabu. Potrubí bude napojeno na šachtu DN 1000 před retenčně-vsakovacím objektem, za níž bude osazena šachta DN 1000 s kapacitním odtokem 0,7 l/s a bezpečnostním přepadem. Odtud povede potrubí do vnitřní splaškové kanalizace. Je navrženo kanalizační potrubí PVC SN 8, DN 200 délky 20,0 m. Retenčně-vsakovací objekt je navržen z plastových boxů AS-Nidaflow o celkovém rozměru 3,6 x 19,2 x 1,04 m.

Přístup z ulice Rybářská do objektu B bude zajištěn novým areálovým chodníkem a dvoupruhovou areálovou komunikací navazující na rozšířený stávající sjezd z ulice Rybářská.

Upravené základní parametry objektu B:

Obestavěný prostor	15728 m ³
Zastavěná plocha	745 m ²
Podlahová plocha	4170 m ²
Celková plocha bytových jednotek	1789,9 m ²
Plocha servisních prostorů	282,5 m ² (3 přípravné boxy lakovny a 1 lakovací kabina)
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	6
Počet bytových jednotek	43
Počet osob v bytových jednotkách	59
Počet parkovacích stání	23 (2 vyhrazená místa pro ZTP)
z toho v 1. NP	8
v 2. NP	11
venkovních parkovacích stání	4

Objekt A3:

Objekt A3 je navržen jako jednopodlažní stavba pro rozšíření pracovních prostorů autoservisu stávající společnosti, objekt je propojen se stávajícími prostory servisu. Do prostoru objektu A3 je navrženo přemístění technologie lakovny. Jedná se tak o čistě pracovní prostor pro servis automobilů. Objekt A3 bude přímo propojen se stávající budovou ROS, a.s., a zároveň bude propojen s objektem B. Spolu tvoří jeden spojený pracovní prostor lakovny a klempírny. Objekt A3 je navržen jako nepodsklepený. Nosný systém bude tvořen monolitickými sloupy a průvlaky, střešní nosná konstrukce je navržena z prefabrikovaných předpjatých panelů. Podlaha bude tvořena konstrukcí přímo na terénu, jedná se o souvrství podkladního betonu, vícevrstvé asfaltové hydroizolace, která zároveň tvoří bariéru proti pronikání radonu z podloží. Samotná podlahová deska je tvořena drátkobetonovou deskou. Mezi obvodové sloupy je na základový práh vyžděna nenosná výplň z pórobetonových tvarovek. Na fasádách tohoto objektu bude aplikován systém kontaktního zateplení, omítka tenkovrstvá, silikonová, se samočisticí funkcí. Střešní konstrukce bude zateplena pěnovým polystyrenem, spádována a hlavní hydroizolační vrstva bude z fóliového systému. Na hlavní hydroizolační vrstvu pak bude aplikováno střešní vegetační souvrství, ve skladbě podle využití střešní plochy a podle vegetačního záměru. Dveře i okenní výplně budou hliníkové. Napojení objektu A3 na stávající plynovod, vodovod, vedení CZT, vedení silnoproudu a slaboproudu včetně kanalizační přípojky zůstává oproti územnímu rozhodnutí č. 457, stavebnímu povolení č.j. MCBS/2024/0071448/SANL ze dne 16.5.2024 a povolení změny záměru před dokončením č.j. MMB/0166513/2026 ze dne 25.3.2026 beze změny. Přístup do objektu je přes nové

zpevněné plochy areálových komunikací, napojených na komunikaci ulice Rybářská. Přes severní hranou objektu jsou umístěny 4 venkovní parkovací stání.

Upravené základní parametry objektu A3:

Obestavěný prostor	1 657 m ³
Zastavěná plocha	289 m ²
Plocha servisních prostorů	279,2 m ²
Počet nadzemních podlaží	1
Počet pracovníků	5

Součástí navržené změny části stavby před dokončením je úprava nově navržených areálových komunikací na pozemcích par. čís. 890, 891, 900/15, 900/14, 901/7, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

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“), podle ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona

vyrozumívá o zahájení řízení.

Námítky účastníků řízení musí být v souladu s ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona uplatněny **do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění**. K později uplatněným námítkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Podle § 190 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námítky směřující k hájení svých procesních práv, další námítky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námítky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad nepřihlíží k námítkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námítky.

Stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu stanovuje lhůtu 5 dnů ode dne následujícího po dni uplynutí lhůty k uplatnění námitek. V této lhůtě se mohou účastníci řízení vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po této lhůtě vydá stavební úřad rozhodnutí ve věci.

Účastník řízení si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán za poplatek pořídil kopie spisu nebo jeho části. Dotčené orgány, příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, mají ve smyslu ust. § 136 odst. 4 správního řádu v souvislosti s probíhajícím řízením právo nahlížet do spisu. Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení v úřední dny: pondělí, středa (8–17 hodin) na Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu, Orlí 655/30, 601 67 Brno, nejlépe po předchozím telefonickém nebo e-mailovém objednání.

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

Upozornění pro stavebníka

Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že před vydáním povolení je nutno uhradit správní poplatek v celkové výši 5 000,- Kč, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18 bod 4. písm. c).

Ing. Lucie Procházková
vedoucí referátu
Referát I - 2
Odbor stavebního řádu

Dále:

- 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

Účastníci řízení:

Stavebník – podle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona – doručuje se jednotlivě:

- 1) ADS Group, a.s., Poříčí 124/3, 639 00 Brno; adresa pro doručení na základě plné moci:
Sollaron architects, s.r.o., Erbenova 370/3, 602 00 Brno (hlavní projektant)

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – podle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona – doručuje se jednotlivě:

- 2) statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zastoupené primátorkou města Brna,
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Účastníci řízení podle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona – doručuje se jednotlivě:

- 3) ROS, a.s., Poříčí 124/3, 639 00 Brno
4) Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
5) statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna,
Majetkovým odborem, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
6) statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené Magistrátem města Brna,
Odborem investičním, Kounicova 67, 601 67 Brno
7) Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

Účastníci řízení podle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona – identifikování označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí – doručuje se veřejnou vyhláškou:

- pozemky par. čísl. 872/1, 882/1, 882/2, 892, 893, 894, 895/3, 895/9, 895/10, 895/11, 895/12, 895/13, 895/14, 895/15, 895/16, 895/17, 895/18, 895/19, 895/20, 900/3, k.ú. Staré Brno, obec Brno a stavby na nich

NA VĚDOMÍ

DOTČENÉ ORGÁNY – doručuje se jednotlivě:

- 8) Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
9) Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
10) Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno
11) Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

- 12) Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
13) Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno
14) Ing. Veronika Kaňová, Fanderlíkova 2110/15, 616 00 Brno
15) referent
16) spis