

SP. ZN.: OSR/MMB/0106927/2026/Kub
Č. J.: MMB/0527364/2026

VYŘIZUJE: Ing. Roman Kubíček
TEL./E-MAIL: +420 542175358/kubicek.roman@brno.cz

Brno 8.10.2026

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 10.12.2025 stavebníka, kterým je VeLiSkon, s.r.o., IČO 25562321, Svatoplukova č.p. 3689/63, 615 00 Brno 15, kterého zastupuje Ing. arch. Michal Kotásek, nar. 11.5.1966, Podpěrova č.p. 434/5, Medlánky, 621 00 Brno 21, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

I. vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona stavebníkovi, kterým je:

VeLiSkon, s.r.o., IČO 25562321, Svatoplukova č.p. 3689/63, 615 00 Brno 15,

pro záměr s názvem:

„BYTOVÝ DŮM GEBAUEROVA BRNO“

na pozemku parc. č. 2301 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Židenice, obec Brno,

povolení.

Předmětem povolení záměru je:

SO 001 - BYTOVÝ DŮM

Jedná se o novostavbu bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími (dále jen „NP“) půdorysně ve tvaru L o maximálních rozměrech (1.NP) 27,064 m x 25,520 m. V ostatních podlažích (2.NP, 3.NP, 4.NP) je půdorysně ve tvaru obdelníku o maximálních rozměrech 27,060 m x 10,199 m. Směrem do ulice jsou ve 2.NP, 3.NP, 4.NP navrženy lodžie. Zastřešení je plochou střechou s maximální výškou atiky v úrovni + 13,000 m, výtahová šachta a schodiště jsou zastřešeny plochou střechou s maximální výškou atiky v úrovni + 15,875 m ($\pm 0,000$ = podlaha 1.NP = + 202,440 m n.m.).

Ve dvorní části je nad garáží navržena zelená (extenzivní) střecha s atikou v úrovni + 3,400 m

Jednopodlažní část objektu bude založena na železobetonové základové desce. Zbylá, vícepodlažní část stavby bude založena na pilotách (délka pilot max. 10 m) doplněných o základové pásy.

Zdrojem tepla jsou dva plynové kondenzační kotle.

Bytový dům bude umístěn na pozemku parc.č. 2301 v k.ú. Židenice v hranici s pozemky parc.č. 2277/1, 2300/1, 2300/2, 2302, 2303, 2304, 2305 v k.ú. Židenice, obec Brno.

Dešťové vody z navrhovaných střech budou odváděny do retenčně akumulární nádrže (RN) o celkovém objemu 9,0 m³ a vypouštěny v max. množství 0,5 l/s do kanalizační přípojky a dále do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu. RN (vnější průměr 2,65 m, výšky 2,00 m) bude umístěna pod stavbou na pozemku parc.č. 2301 k.ú. Židenice, ve vzdálenosti 1,25 m od hranice s pozemkem parc.č. 2300/1 k.ú. Židenice, obec Brno.

Fotovoltaická elektrárna bude umístěna na střeše stavby, skládá se z 30 ks fotovoltaických polykrystalických panelů o jmenovitém výkonu 550 Wp. Celkový instalovaný výkon činí 10,86 kWp.

Stavba obsahuje:

- 1.NP - garáž, kolárnu, technickou místnost, chodby, záložní zdroj, úklidovou komoru
 - 2.NP - jeden byt 1+kk, dva byty 2+kk, tři skladovací kóje
 - 3.NP - jeden byt 1+kk, dva byty 2+kk, tři skladovací kóje
 - 4.NP - jeden byt 1+kk, dva byty 2+kk, tři skladovací kóje
- Stavba je vybavena domovním schodištěm a výtahem.

Navrhované parametry stavby: zastavěná plocha 421 m², obestavěný prostor 4231 m³, počet bytových jednotek celkem 9, počet parkovacích stání celkem 8.

Součástí záměru je také úprava (zvýšení) komína sousední stavby Gebauerova 580/5, Brno na pozemku parc.č. 2300/1 v k.ú. Židenice, min. 1 m nad atiku novostavby bytového domu (tj. min. na úroveň + 14,000 m)

Stavební pozemek tvoří pozemek parc.č. 2301 v k.ú. Židenice, obec Brno.

Dopravní napojení je řešeno stávajícím sjezdem na místní komunikaci - ulici Gebauerova.

Navrhovaná stavba bude napojena na technickou infrastrukturu z ulice Gebauerova

- stávající přípojkou DN 200 na jednotnou kanalizaci
- stávající přípojkou d63 na veřejný vodovodní řad
- stávající přípojkou sdělovacího vedení na veřejný sdělovací rozvod
- stávající přípojkou elektro NN na veřejný rozvod elektro
- stávající STL přípojkou plynu na veřejný STL plynovod

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: parc. č. 2301 v k.ú. Židenice, sousední pozemky: parc. č. 1230/1, 1230/2, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 2277/1, 2289, 2290, 2291, 2293, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299/1, 2299/2, 2300/1, 2300/2, 2300/3, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308/1, 5811/5 v k.ú. Židenice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací (zpracoval 5/2025, Ing. arch. Michal Kotásek, autorizovaný architekt, ČKA 02 385, ID PD: SR00X02AHX0S), 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, název a sídlo stavebního podnikatele, který ji 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; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacíh výkresů v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
14. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
15. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
16. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
17. 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.
18. 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.
19. 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:
 - Brněnské komunikace a. s. ze dne 11.6.2026 pod č. j. BKOM/10615/2026
 - EG.D, s.r.o. ze dne 8.3.2025 pod č.j. B6941-26363507 a ze dne 9.4.2025 pod č.j. B26123-27149338
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 1.7.2025 pod zn. BVK/11797/2025
 - GasNet Služby, s.r.o. ze dne 26.5.2025 pod č.j. 5003326275
 - Technické sítě Brno, akciová společnost ze dne 18.5.2026 pod č. j. TSB/04139/2026
 - CETIN a.s. ze dne 25.5.2026 pod č.j. 140578/26
 - Vodafone Czech Republic a. s. ze dne 25.5.2026 pod zn. 260522-1708964959

20. Bude dodržena podmínka jednotného enviromentálního stanoviska Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č. j. MMB/0241488/2025/Vag, ze dne 19.9.2025 podle § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon):

- Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, či k úniku závadných látek do kanalizace.
- V záplavovém území nebude skladován volně odplavitelný materiál ani nebezpečný odpad.
- Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
- Vlastník stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v § 85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.
- Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
- Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů, je možná pouze na základě havarijního plánu, který bude schválen příslušným vodoprávním úřadem.
- Pro stavbu v záplavovém území bude zpracován povodňový plán, který bude potvrzen příslušným povodňovým orgánem a předložen při kolaudaci.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
596 137, 9420	1 159 295, 4283

21. 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.
22. Úprava (zvýšení) komína sousední stavby Gebauerova 580/5, Brno na pozemku parc.č. 2300/1 v k.ú. Židenice (min. 1 m nad atiku novostavby bytového domu tj. min. na úroveň + 14,000 m) bude provedena v návaznosti na probíhající stavbu tak, aby tento komín vždy odpovídal technickým požadavkům na stavby a hodnotám dle platných ČSN.
23. 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. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu k provedení kontrolní prohlídky stavby fázi dokončení základových konstrukcí a dokončení hrubé stavby.
24. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
25. 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.
26. 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

VeLiSkon, s.r.o., IČO 25562321, Svatoplukova č.p. 3689/63, 615 00 Brno 15,

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 10.12.2025 žádost o vydání povolení záměru s názvem „BYTOVÝ DŮM GEBAUEROVA BRNO“ na pozemku parc. č. 2301 v katastrálním území Židenice, obec Brno. Stavebníkem je VeLiSkon, s.r.o., IČO 25562321, Svatoplukova č.p. 3689/63, 615 00 Brno 15, kterého zastupuje Ing. arch. Michal Kotásek, nar. 11.5.1966, Podpěrova č.p. 434/5, Medlánky, 621 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Žádost byla naposledy doplněna dne 19.8.2026.

Stavební úřad opatřením ze dne 19.8.2026, č.j. MMB/0426277/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky. 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.

V tomto případě se jedná o řízení s velkým počtem účastníků. 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. O těchto skutečnostech byli účastníci řízení poučeni ve vyrozumění o zahájení řízení.

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. VeLiSkon, s.r.o., Svatoplukova č.p. 3689/63, 615 00 Brno
písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc – starosta, Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno
písm. c) vlastníkově pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. MUDr. Luděk Hnízdil, Koreisova č.p. 900/14, Žebětín, 641 00 Brno 41 a MUDr. Romana Hnízdilová, Koreisova č.p. 900/14, Žebětín, 641 00 Brno 41 (vlastník pozemku parc.č. 2300/1 v k.ú. Židenice a stavby Gebauerova 580/5, Brno)
písm. d) osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.

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

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

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

Statutární město Brno, Majetkový odbor, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno 2

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1230/1, 1230/2, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 2277/1, 2289, 2290, 2291, 2293, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299/1, 2299/2, 2300/1, 2300/2, 2300/3, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308/1, 5811/5 v katastrálním území Židenice, obec Brno

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Židenice č.p. 665, č.p. 587, č.p. 588, č.p. 589, č.p. 762, č.p. 864, č.p. 863, č.p. 862, č.p. 4502, č.p. 1071, č.p. 1070, č.p. 1069, č.p. 1086, č.p. 1095, č.p. 1062, č.p. 580, č.p. 511, č.p. 510, č.p. 509, č.p. 508 a č.p. 507

S ohledem na charakter zástavby, umístění stavby na pozemku a rozsah stavebního záměru zahrnul stavební úřad do okruhu účastníků řízení vlastníky sousedních pozemků a staveb ve vzdálenosti do 35 metrů od navržené novostavby. Vlastníci vzdálenějších pozemků a staveb nemohou být s ohledem na charakter stavby jejím umístěním ani realizací přímo dotčeni.

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.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024 (dále jen „ÚRP“). Dne 18.07.2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a ÚRP, který je jedním z nástrojů územního plánování dle § 74 - § 76 stavebního zákona. Nabytím účinnosti Změny č. 1a ÚRP se ÚRP stal závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Změna č. 1a ÚRP převzala záměry z vydaných zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, v rámci Jihomoravského kraje ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, které nabýly účinnosti dne 18.04.2025. Dne 25.8.2026 nabyla účinnosti změna č. 2 ÚRP a související územní opatření. Změna č. 2 ÚRP vymezuje akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Z výkresové a textové části ÚRP vyplývá, že posuzovaný záměr nemá vliv do ploch a koridorů vymezených v ÚRP, a proto pro záměr nevyplyvají omezení či regulace plynoucí z ÚRP.

Stavební úřad posoudil, zda je záměr v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, které nabýly účinnosti dne 18.4.2025 (dále jen „ZÚR“):

Posuzovaný záměr leží v metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) a neleží v rozvojové ose. Celé území Jihomoravského kraje je součástí specifické oblasti SOB9 – specifické oblasti podle Politiky územního rozvoje (dále jen „PÚR“), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Záměr neleží v zastavitelné či transformační ploše ani koridoru ani nezasahuje do územního systému ekologické stability vymezeného v ZÚR. Záměr nemá vliv na cílové kvality krajiny. Záměr neleží v plochách a koridorech vymezených v ZÚR pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani v ploše vymezené v ZÚR pro asanaci. Záměr není v ZÚR zařazen mezi stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Záměru se netýkají požadavky ZÚR na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Záměru se netýkají požadavky na kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ani plochy a koridory územních rezerv vymezené v ZÚR. Záměru se netýkají plochy ani koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ani pořadí provádění změn v území stanovené v ZÚR. Na základě výše uvedeného stavební úřad vyhodnotil, že navržený záměr není v rozporu s požadavky a úkoly stanovenými v ZÚR.

Stavební úřad posoudil záměr dle platného Územního plánu města Brna vydaného formou opatření obecné povahy č. 1/2025, který nabyl účinnosti dne 31.1.2025 (dále jen „ÚPmB“):

Stavební úřad požádal Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen „OÚPR MMB“), jakožto orgán územního plánování o technickou pomoc ve věci přípustnosti tohoto záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací. Stavební úřad obdržel od OÚPR MMB dne 2.4.2026 pod č.j. MMB/0155916/2026 vyjádření k posouzení přípustnosti tohoto záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací se kterým se ztotožnil. Ve vyjádření OÚPR MMB uvedl následující:

„Předmětem dokumentace je novostavba max. čtyřpodlažního bytového domu, která je navržena na pozemku par. č. 2301 v k. ú. Židenice, obec Brno.

Dle základních podmínek se stavební záměr nachází ve stabilizované ploše smíšené obytné všeobecné – SU, se strukturou zástavby – kompaktní a výškovou hladinou zástavby 3 (6 – 16 m).

Dle doplňujících podmínek se disponibilní pozemky nachází v zóně Z2.15 Židenice.

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.

Předmětný pozemek se nachází v záplavovém území Q100.

Z hlediska stabilizované plochy

Ve stabilizované ploše je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území přípustné provádět mimo jiné i přestavby staveb. Přestavbou se rozumí souhrn stavebních zásahů, kterými se stávající stavba mění v mezích podmínek stanovených tímto územním plánem. Stávající jednopodlažní, místy i dvoupodlažní objekt (dle KN stavba pro obchod), který zastavuje celý disponibilní pozemek je přestavěn na max. čtyřpodlažní řadový bytový dům.

Základní podmínky využití území:

Z hlediska funkčního využití:

Jedná se o novostavbu bytového domu, která je situována do plochy smíšené obytné všeobecné. Hlavní využití dotčené funkční plochy je, mimo jiné, pro bydlení.

Dle doložené dokumentace je zřejmé, že disponibilní pozemek je stávajícím objektem zcela zastavěn. V územním plánu pro dotčenou funkční plochu je mimo jiné i stanovena výjimka, že nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB vyhodnotil, že předložený záměr se jeví z hlediska funkčního využití v souladu s podmínkami využití pro předmětnou stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití - plocha smíšená obytná všeobecná – SU.

Z hlediska prostorových regulativů:

a) Z hlediska struktury zástavby

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je záměr situován ve stabilizovaném území se založenou kompaktní strukturou zástavby.

Stávající zástavba je kompaktní řadová, převážně dvoupodlažní se šikmým zastřešením. Místy se vyskytují objekty čtyřpodlažní, popř. i jednopodlažní historická zástavba, či jednopodlažní doplňkové stavby (garáže), které spoluutvářejí kompaktní blokovou strukturu dotčené funkční plochy. Stávající zástavba tvoří, v dotčené funkční ploše, která je poměrně malého rozsahu a nepravidelného tvaru, uzavřený blok, ve kterém jsou stávající objekty umístěny podél veřejného prostranství, které je tvořeno ulicemi Bubeníčkovou, Gebauerovou a Filipínského. Uliční čára je převážně totožná se stavební čarou, je tvořena fasádami budov a má uzavřený charakter. Stávající zástavba je převážně rozšířena směrem do zahrad různými, místy až třípodlažními přístavbami, popř. ve vnitrobloku jsou hlavní stavby rozšířeny o doplňkové stavby. Vnitroblok je zejména ve své severozápadní části hustě zastavěn, a to v místě, kde se vyskytují kromě objektů pro bydlení i stavby pro obchod, víceúčelové stavby, stavby občanského vybavení apod.

Záměr – novostavba bytového domu je situována podél veřejného prostranství, navazuje na stávající řadové objekty a plně respektuje uliční a stavební čáru, která je totožná, a tvořená fasádami objektů.

Dle názoru OÚPR MMB řešený záměr není v rozporu s pravidly pro uspořádání zástavby v kompaktní struktuře.

b) Z hlediska výšky zástavby

Dle předložených podkladů je objekt zastřešen plochou střechou s max. výškou horní hrany atiky cca + 13,0 m od stávajícího terénu. Pro dotčenou funkční plochu je stanovena výšková hladina 6 - 16 metrů od stávajícího terénu po úroveň horní hrany atiky. Dle specifik výškové regulace ve stabilizovaných plochách se max. přípustná výška (v rozmezí stanovené výškové hladiny) konkrétního záměru ve stabilizovaných plochách určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice s přihlédnutím k údajům v územně analytických podkladech. V dané ulici Gebauerovy je zcela běžná výška do 10 m od stávajícího terénu a běžně se zde vyskytují i záměry vyšší, a to do 16 m, které v území neruší a nejedná se o urbanistické excesy.

Záměr zastavuje celý disponibilní pozemek, v jeho severní části je navržen jako jednopodlažní a ve své jihozápadní části jako čtyřpodlažní bytový dům. Čtyřpodlažní záměr se svou max. výškou horní hrany atiky (13 m) svého plochého zastřešení výškově dorovná k výšce vikýřů sousedního navazujícího objektu, který přiléhá k jeho jižní fasádě.

Dle názoru OÚPR MMB řešený záměr není v rozporu se základními podmínkami využití území – specifikace výšky zástavby.

Doplňující podmínky využití území:

Z karty zóny se shodným charakterem Z2.15 Židenice pro daný záměr vyplývají k záměru požadavky:

- Zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby:

Kompaktní městská zástavba je vymezena nad částí města, které je převážně rezidenčního charakteru bydlení se strukturou větších bloků a s více či méně zastavěnými vnitrobloky. Záměr svým situováním doplňuje řadovou kompaktní zástavbu v ulici Gebauerova a zachovává charakter kompaktního bloku zástavby.

- Respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici:

Přestavbou stávajícího jedno, max. dvoupodlažního objektu (dle KN stavba pro obchod) záměr zvyšuje výškovou úroveň a dorovná se ke stávajícímu objektu, který přiléhá k jeho jižní fasádě, a i k dalším objektům, které se běžně vyskytují ve stávající zástavbě dané ulice.

Dle názoru OÚPR MMB řešený záměr není v rozporu s doplňujícími podmínkami využití území.“

Stavební úřad na základě uvedeného konstatuje, že posuzovaný záměr je v souladu s regulativy vyplývajícími z ÚPmB.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, kterou zpracoval v 5/2025, Ing. arch. Michal Kotásek, autorizovaný architekt, ČKA 02 385, ID PD: SR00X02AHX0S. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

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

Magistrát města Brna - Odbor územního plánování a rozvoje (koordinované závazné stanovisko) ze dne 19.9.2025 pod č.j. MMB/0241488/2025/Vag

Magistrát města Brna - Odbor územního plánování a rozvoje ze dne 20.3.2026 pod č.j. MMB/0155916/2026

Magistrát města Brna – Majetkový odbor ze dne 13.8.2026 pod č.j. MMB/0381131/2026

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 11.6.2025 pod č. j. KHSJM 24227/2025/BM/HOK

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 23.6.2025 pod č. j. HSBM-3931-3/2025

Sekce majetková Ministerstva obrany – Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 23.6.2025 pod č.j. MO 574708/2025-1322

Brněnské komunikace a. s. ze dne 11.6.2026 pod č. j. BKOM/10615/2026

EG.D, a. s. ze dne 8.3.2025 pod č.j. B6941-26363507 a ze dne 9.4.2025 pod č.j. B26123-27149338

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 1.7.2025 pod zn. BVK/11797/2025 a ze dne 18.8.2026, zn. BVK/14659/2026

GasNet Služby, s.r.o. ze dne 26.5.2025 pod č.j. 5003326275

Technické sítě Brno, akciová společnost ze dne 18.5.2026 pod č. j. TSB/04139/2026

Dopravní podnik města Brna, a.s. ze dne 22.5.2025 pod č.j. 7430/2025/5040

CETIN a.s. ze dne 25.5.2026 pod č.j. 140578/26

T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 17.5.2025 pod č.j. E27380/25

Vodafone Czech Republic a. s. ze dne 25.5.2026 pod č.j. 260522-1708964959

Povodí Moravy, s. p. ze dne 7.7.2025 pod č. j. PM-26452/2025/5203/Ja a ze dne 14.7.2025 pod č.j. PM-29802/2025/5210/Ze

NetDataComm, s.r.o. ze dne 27.5.2025

UNI Promotion s.r.o. ze dne 22.5.2025 pod č.j. 133420134

Dále byly k žádosti doloženy souhlasy vlastníků sousedních pozemků:

MUDr. Luděk Hnízdil, Koreisova č.p. 900/14, Žebětín, 641 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)

MUDr. Romana Hnízdilová, Koreisova č.p. 900/14, Žebětín, 641 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)

Roman Trávníček, Bubeníčková č.p. 509/28, 615 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)

Hana Trávníčková, Bubeníčková č.p. 509/28, 615 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)

Ing. Karel Walter, Žitná č.p. 342/78, 664 48 Moravany (souhlas na situačním výkresu)

Vladimíra Walterová, Žitná č.p. 342/78, 664 48 Moravany (souhlas na situačním výkresu)

Ing. Jan Konečný, Hostěrádky-Rešov 345, 683 52 Hostěrádky-Rešov (souhlas na situačním výkresu)

Požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Dopravní napojení novostavby je řešeno stávajícím sjezdem na místní komunikaci - ulici Gebauerova.

Navrhovaná stavba bude napojena na technickou infrastrukturu z ulice Gebauerova

- stávající přípojkou DN 200 na jednotnou kanalizaci
- stávající přípojkou d63 na veřejný vodovodní řad
- stávající přípojkou sdělovacího vedení na veřejný sdělovací rozvod
- stávající přípojkou elektro NN na veřejný rozvod elektro
- stávající STL přípojkou plynu na veřejný STL plynovod

Odůvodnění výroku jednotného environmentálního stanoviska Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č. j. MMB/0241488/2025/Vag, ze dne 19.9.2025:

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., ze dne 07.07.2025, pod zn. PM-26452/2025/5203/Ja, je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje, uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje je uvedený záměr možný. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty. Lze předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru a že současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude změněna.

Vodoprávní úřad před vydáním souhlasu posoudil možnost zhoršení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, a zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody. Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem. Stavba je navržena v záplavovém území Svitavy (Q100). Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, leží předmětný pozemek ve středním a nízkém povodňovém ohrožení. Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ_0650 Svitava od toku Punkva po ústí do toku Svratka a ve vodním útvaru podzemních vod 22410 Dyjsko-svratecký úval.

Navržená stavba byla posuzována:

- podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona – ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích – stavba je realizována ve vyhlášeném záplavovém území významného vodního toku Svitavy (IDVT 10100024, ČHP 4-15-02-1096-0-10).

Předmětem je novostavba čtyřpatrového bytového domu. V 1.NP objektu je navrženo kryté parkování automobilů a byty jsou navrženy ve 2. až 4.NP. Stavba je napojena na veřejný vodovod a veřejnou jednotnou kanalizaci. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže a z ní budou do jednotné kanalizace vypouštěny v množství 0,5 l/s. Zachycené dešťové vody budou využity pro zálivku zelených střech. Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že realizovanou stavbou nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň nedošlo k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, proto vodoprávní úřad vyhověl žádosti a vydal souhlasné závazné stanovisko.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení a jiných dotčených subjektů

V předmětném řízení nebyly uplatněny žádné námitky účastníků řízení. Účastníci řízení nevyužili možnosti dané § 36 odst. 3 správního řádu a k podkladům řízení se před vydáním rozhodnutí nevyjádřili.

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

Poučení

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

Ing. Roman Kubíček
referent stavebního úřadu obvodu IV
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl uhrazen.

Upozornění pro stavebníka:

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

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.

DORUČÍ SE

Stavebník (doručuje se jednotlivě)

Ing. arch. Michal Kotásek, IDDS: taer4wk

trvalý pobyt: Podpěrova č.p. 434/5, Medlánky, 621 00 Brno 21

zastoupení pro: VeLiSkon, s.r.o., Svatoplukova č.p. 3689/63, 615 00 Brno 15

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (doručuje se jednotlivě)

Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc - starosta, IDDS: rnpbwhi

sídlo: Gajdošova č.p. 4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

Účastníci řízení podle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona (doručuje se veřejnou vyhláškou)

MUDr. Luděk Hnízdil, Koreisova č.p. 900/14, Žebětín, 641 00 Brno 41

MUDr. Romana Hnízdilová, Koreisova č.p. 900/14, Žebětín, 641 00 Brno 41

Účastníci řízení podle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona (doručuje se veřejnou vyhláškou)

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt

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

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

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

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

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

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

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

Statutární město Brno, Majetkový odbor, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno 2

Technické sítě Brno, akciová společnost, IDDS: 55kgizb

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

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

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

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1230/1, 1230/2, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 2277/1, 2289, 2290, 2291, 2293, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299/1, 2299/2, 2300/1, 2300/2, 2300/3, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308/1, 5811/5 v katastrálním území Židenice, obec Brno

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Židenice č.p. 665, č.p. 587, č.p. 588, č.p. 589, č.p. 762, č.p. 864, č.p. 863, č.p. 862, č.p. 4502, č.p. 1071, č.p. 1070, č.p. 1069, č.p. 1086, č.p. 1095, č.p. 1062, č.p. 580, č.p. 511, č.p. 510, č.p. 509, č.p. 508 a č.p. 507

DOTČENÉ ORGÁNY

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

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

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

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno-město

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk, sídlo: Tychonova 1, 160 01 Praha 6

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.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne: