Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

SP. ZN.: OSR/MMB/0107423/2026/Kub **VYŘIZUJE:** Ing. Roman Kubíček Brno 4.11.2026
Č. J.: MMB/0584422/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542175358/kubicek.roman@brno.cz

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 18.12.2025 stavebníka, kterým je SVINOV CENTRUM, a.s., IČO 27808998, Heršpická č.p. 813/5, Štýřice, 639 00 Brno, kterého zastupuje Ing. Jiří Topinka, IČO 66552150, Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno, kterého zastupuje Simona Blochová, IČO 68096143, Babice nad Svitavou č.p. 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou, 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:
SVINOV CENTRUM, a.s., IČO 27808998, Heršpická č.p. 813/5, Štýřice, 639 00 Brno,

pro záměr s názvem:
„Bytový dům na nároží ulic Stejskalova a Skorkovského"
na pozemku parc. č. 1822 (ostatní plocha) v katastrálním území Židenice, obec Brno

povolení.

Předmětem povolení záměru je:
Novostavba bytového domu s doplňující funkcí administrativy s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími o maximálních půdorysných rozměrech 30,000 m x 16,435 m.
Novostavba bude umístěna na pozemku parc.č. 1822 v k.ú. Židenice na nároží ulic Stejskalova a Skorkovského do hranice s pozemky parc.č. 598, 1824, 1821 a 1823 v k.ú. Židenice.
Hlavní vstup do objektu je z ulice Stejskalova, vjezd do garáže je z ul. Skorkovského. Směrem do obou ulic je ve 2.NP a 3.NP navrženo celkem 10 lodžií, ve 4.NP jsou navrženy 2 terasy do ulice Skorkovského.
Do dvora jsou navrženy pavlače, v přízemí je část pavlače opatřena plochou extenzivní zeleně.
Zastřešení je navrženo kombinací šikmé střechy (se sklonem 27° do ulice a se sklonem 7° do dvora, s výškou hřebene v úrovní +12,760 m) a ploché střechy s maximální výškou atiky + 9,400 m. Šachta výtahu je navržena do výšky + 13,000 m (±0,000 = + 208,950 m n.m.).
Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TUV je plynový kondenzační kotel.

Fotovoltaická elektrárna bude umístěna na ploché střeše stavby, bude instalováno 18 ks fotovoltaických panelů (o výkonu 500 W). Celkový instalovaný výkon činí 9 kWp.

Dešťové vody z objektu budou svedeny do retenční nádrže umístěné ve dvoře a postupně vypouštěny regulovaným odtokem v max. množství 0,5 l/s do nové přípojky jednotné kanalizace.

Retenční nádrž o retenčním objemu 19,1 m^3 (o rozměrech 4,60 x 5,60 m a světlé výšce 1,9 m) bude umístěna na pozemku parc.č. 1822 v k.ú. Židenice, ve vzdálenosti min. 0,70 m od hranice s pozemkem parc.č. 1821 k.ú. Židenice a ve vzdálenosti min. 0,90 m od hranice s pozemkem parc.č. 1820 k.ú. Židenice, vše obec Brno.

Stavba obsahuje:
1.PP - garáže, místa pro jízdní kola (20 ks), sklepní kóje, místnost pro popelnice, záložní zdroj, technickou a úklidovou místnost, technologie ZTI a FVE,
1.NP - dva nebytové administrativní prostory (kanceláře) a tři byty 2+kk,
2.NP a 3.NP - pět bytů v každém podlaží (o velikosti 2+kk a 3+kk), všechny byty ve 2.NP a 3.NP mají lodžii,
4.NP - tři byty (o velikosti 1+kk), z toho 2 mají terasu.
Stavba je vybavena domovním schodištěm a výtahem.

Navrhované parametry stavby: zastavěná plocha 485,5 m^2, obestavěný prostor 6620 m^3, počet bytových jednotek 16, nebytové administrativní jednotky 2, počet parkovacích stání 8.

Zajištění stavební jámy je navrženo jako dočasné, prostřednictvím záporového pažení.
Založení objektu bude realizováno na vrtaných pilotách (délky 18 m).
Základové pasy sousedních objektů budou staticky zajištěny – sanovány před započetím stavebních prací nové stavby.

Součástí záměru je podbetonování základových konstrukcí sousední stavby Skorkovského 1205/1, Brno na pozemku parc.č. 1823 v k.ú. Židenice a sousední stavby Stejskalova 444/16, Brno na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Židenice na úroveň základové spáry novostavby – 3,900 m.
Součástí záměru je také úprava (zvýšení) stávajícího komínu sousední stavby Skorkovského 1205/1, Brno na pozemku parc.č. 1823 v k.ú. Židenice na úroveň +9,870 m a úprava (zvýšení) stávajících komínů sousední stavby Stejskalova 444/16, Brno na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Židenice na úroveň +12,650 m.
Nové oplocení - výstavba nových zídek na pozemku parc.č. 1822 v k.ú. Židenice do hranice s pozemky parc.č. 1820, 1821 a 1823 v k.ú. Židenice ze ztraceného bednění výšky 2,0 m, které nahradí stávající zídky a oplocení.
Stavební pozemek tvoří pozemek parc.č. 1822 v k.ú. Židenice, obec Brno.
Stavba bude napojena na dopravní infrastrukturu novým sjezdem z ulice Skorkovského. Součástí řízení je připojení pozemku parc.č. 1822 k.ú. Židenice na stávající místní komunikaci ulice Skorkovského na pozemku parc.č. 598 v k.ú. Židenice, vše obec Brno (nový sjezd vyvolá přeložku rozvodné skříně Vodafone a Cetin v ulici Skorkovského).

Přeložka Cetin - přeložka bude spočívat v posunu o 0,80 m a otočení pozice skříně CETIN o 90° a úpravu kabelů na pozemku parc.č. 598 k.ú. Židenice.
Přeložka Vodafone - přeložka bude spočívat v otočení pozice skříně Vodafone o 90° a úpravu kabelů na pozemku parc.č. 598 k.ú. Židenice, vše obec Brno.

Přípojky (vody, kanalizace, plynu a elektro) nevyžadují povolení stavebního úřadu, neboť dle § 171 nového stavebního zákona přílohy č.1 se jedná o drobné stavby. Přípojky jsou umístěny na pozemku parc.č. 1824 v k.ú. Židenice, obec Brno.
Plynovodní přípojka - stávající
Pro novostavbu bude využita stávající NTL plynovodní přípojka plynu vedena z ul. Stejskalova. K objektu je zhotovena stávající NTL přípojka PE80 dn40, délky 4,0 m. Přípojka je ukončena na hranici pozemku nově bude potrubí přípojky upraveno - přípojka bude vyvedena do nové skříně měření plynu na fasádě objektu.

Vodovodní přípojka
Pro objekt je navržena nová vodovodní přípojka. Přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad DN 80 LT vedený v ul. Stejskalova. Navržena je přípojka PE100, dn50, délky 8,5 m. Přípojka bude ukončena v 1.PP v prostoru samostatné místnosti.
Kanalizační přípojka
Objekt bude napojen na jednotnou kanalizační stoku DN 300 KAM v ulici Stejskalova novou přípojkou jednotné kanalizace DN 150 KAM. Délka přípojky jednotné kanalizace je navržena 7,0 m. Přípojka bude ukončena v revizní šachtě v prostoru 1.PP.
Přípojka elektro
Na vnější hraně stavby (tj. na hranici pozemku parc. č. 1822 k.ú. Židenice) bude instalována pojistková skříň v majetku distribuční společnosti EG.D. Z této pojistkové skříně bude vyveden kabel 1-CYKY-J 4x95 pro napájení elektroměrových rozváděčů objektu. Elektroměrové rozváděče RE budou umístěny v 1.PP.

II. Stavební úřad podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

stavebníkovi, kterým je:
SVINOV CENTRUM, a.s., IČO 27808998, Heršpická č.p. 813/5, Štýřice, 639 00 Brno,

povoluje
připojení pozemku parc. č. 1822 v k.ú. Židenice na místní komunikaci ul. Skorkovského
na pozemku parc. č. 598 v katastrálním území Židenice, vše 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 umisťuje a povoluje: parc. č. 1822 k. ú. Židenice, obec Brno,
sousední pozemky: parc. č. 537, 538, 540, 542, 543, 544/1, 545, 546, 547, 548, 549, 580, 582, 584, 586, 588, 589, 591, 592, 593, 594, 595, 596/1, 596/2, 597/1, 597/2, 598, 605/1, 605/2, 605/3, 607/2, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1823, 1824, 1825, 1827, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1857 v katastrálním území Židenice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru
1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací (zpracoval 11/2025, Ing. Jiří Topinka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1005299, ID PD: SR00X02F4BPX), 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 vytyčovacích 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, ochranu proti hluku a úsporu 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. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
14. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
15. 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 poškozování, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
16. 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.
17. 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 vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 2.3.2026 pod č.j. BVK/03803/2026
    - EG.D, s.r.o. ze dne 13.1.2026 pod č.j. B26123-27174893
    - Vodafone Czech republic a.s. ze dne 1.4.2026 pod č.j. 260401-0936945089
    - CETIN a.s. ze dne 11.12.2025 pod č.j. 332871/25 a Doplňující podmínky ochrany SEK – 332871-25 ze dne 29.7.2026
    - Brněnské komunikace, a.s. ze dne 19.12.2025 pod č.j. BKOM/31433/2025
    - GasNet Služby, s.r.o. ze dne 15.12.2025 pod č.j. 5003471842
    - Technické sítě Brno, akciová společnost ze dne 18.12.2025 pod č.j. TSB/12962/2025
    - T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 4.12.2025 pod č.j. E66196/25

18. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje č.j. HSBM-4105-3/2026, ze dne 23.6.2026:
    - 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
19. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 63665/2025/BM/HOK, ze dne 27.1.2026:
    - Před uvedením stavby do trvalého užívání bude provedeno měření hluku, které bude dokladovat za reprezentativního plného provozního výkonu zdrojů hluku v objektu BD (stacionární zdroje – výtah, garážová sekční vrata) 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 nejexponovanější navrhované chráněné vnitřní prostory staveb, pro denní i noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.
20. Budou splněny požadavky Odboru investičního Magistrátu města Brna, č.j. MMB/0143656/2026, ze dne 27.3.2026:
    - Bude respektováno vyjádření provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (dále BVK) zn. BVK/03803/2026 ze dne 2.3.2026.
    - Budou respektována ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle zákona č. 274/2001., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.
    - Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
    - Požadujeme respektovat ustanovení „Standardů pro vodovodní síť města Brna“, „Standardů pro kanalizační zařízení města Brna“ a v nich uvedené normy.
    - Zásobování vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou, která je napojena na stávající vodovodní řád pro veřejnou potřebu v ulici Stejskalova. Vodoměrná sestava bude umístěna v technické místnosti objektu, šachty musí být umístěny na pozemku vlastníka připojované nemovitosti.
    - Stávající vodovodní přípojka bude zrušena na náklady stavebníka způsobem schváleným provozovatelem dle ustanovení „Standardů pro vodovodní síť města Brna“ a na místě dle pokynů obvodového technika společnosti BVK.
    - Splaškové a dešťové vody budou odvedeny novou jednotnou kanalizační přípojkou, která je napojena na stávající jednotnou kanalizační stoku pro veřejnou potřebu v ulici Stejskalova.
    - Odtok dešťových vod z celkové plochy řešené lokality, vypouštěných do kanalizace pro veřejnou potřebu, nesmí překročit přípustné odtokové množství Qmax = 0,5 l/s.
    - Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu statutárního města Brna, města Kuřim, města Modřice, obce Česká a Želešice.
21. Budou splněny požadavky Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna, č.j. MMB/0624917/2025/SLUD, ze dne 18.12.2025:
    - Bude dodržena ČSN 839061 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“ a Standard AOPK ČR SPPK 01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“, v rámci ochrany stávajících dřevin, které se nachází v blízkosti záměru, na pozemku parc.č. 1824 a 598 k.ú. Židenice. Dále je požadováno, že pokud

bude nutné odstranit spodní větve nebo menší část kořenů u dané dřeviny, které by mohly v rámci záměru zavazet, je nutné, aby tuto práci provedl odborník (arborista), nejlépe v době vegetačního klidu, tj. od 1.11. do 15.3. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků dle zákona o ochraně přírody, neboť dle § 5a tohoto zákona nesmí při realizaci záměru dojít k úmyslnému poškozování, ničení hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd volně žijících ptáků a k úmyslnému usmrcování nebo odchytu volně žijících ptáků.

22. Budou splněny podmínky vyjádření Správy železnic, státní organizace, zn. 12961/2026-SŽ-OŘ BNO-OPS ze dne 19.4.2026
    - Stavba musí být provedena tak, aby nenarušila stabilitu drážního tělesa a provozuschopnost drážních staveb a zařízení. Realizací stavby nesmí dojít k ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu dráhy a drážní dopravy a bezpečnosti pracovníků nebo k poškození, ztížení údržby a rekonstrukce drážních staveb a zařízení. Pokud k takovému stavu dojde, budou veškeré náklady s tím související účtovány investorovi.
    - Stavba musí být zabezpečena proti nepříznivým účinkům provozu dráhy (otřesy, vibrace, hluk). Provozovatel dráhy či dopravce nebudou odpovídat za případné negativní vlivy způsobené železničním provozem na předmětnou stavbu, resp. její funkčnost.
    - Součástí stavby bude nucená výměna vzduchu, která bude realizována na náklady stavebníka a musí být dokončena současně se stavbou. Realizací nucené výměny vzduchu nedojde ke vzniku chráněných venkovních prostor stavby, definovaných v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), u kterých by bylo nutné dodržovat hygienické limity hluku (dále jen „HLH“) stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.).
    - Obvodový plášť bytového domu a výplně otvorů (okna) chráněných vnitřních prostor stavby musí mít dostatečnou vzduchovou neprůzvučnost, aby nedocházelo k překračování HLH ani po výhledovém navýšení železničního provozu, viz výsledky předložené hlukové studie.
    - Před dokončením stavby si nechá stavebník na vlastní náklady provést měření hluku v místě nejvíce zatíženém hlukem ze železnice nově vzniklého chráněného vnitřního prostoru stavby a venkovního prostoru, a to za plného provozu osobních a nákladních vlaků. Měření bude provedeno odbornou firmou ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb. Výsledky měření budou současně přepočítány i na výhledový stav železniční dopravy. Dále budou předloženy doklady o vzduchové neprůzvučnosti použitých výplní otvorů, jelikož se jejich parametry liší v závislosti na úrovni nad terénem a orientaci vůči železniční trati.
    - V případě, že měření hladiny hluku ve výše uvedeném chráněném prostoru neprokáže dodržování hygienických limitů hluku (HLH), stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen“ nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“), musí stavebník na vlastní náklady provést taková protihluková opatření, aby k překračování HLH nedocházelo.
    - Před dokončením stavby stavebník předloží Správě železnic, doklad – odborný posudek o dodržení příslušných HLH, a to i po výhledovém nárůstu železničního provozu včetně dokladů o vzduchové neprůzvučnosti použitých výplní otvorů.
    - Stavebník, ani jiný budoucí majitel stavby nebude z důvodu provozování dráhy požadovat na provozovateli dráhy žádná dodatečná protihluková opatření.
    - Stavebník do doby zahájení stavebního řízení uzavře se Správou železnic smlouvu o zřízení věcného břemene spočívající v povinnosti strpění na služebném pozemku p.č. 1822 v k.ú. Židenice, tj. pozemku, na kterém se budoucí stavba bytového domu bude nacházet, důsledky provozu dráhy a závazek zdržení se vůči provozovateli dráhy jakéhokoliv nároku na náhradu

škody, jež by z důvodu provozování dráhy na služebném pozemku a objektech na nich postavených vzešla.

- Upozorňujeme, že v předmětné lokalitě je připravován projekt stavby Správy železnic, „Přestavba železničního uzlu Brno - Etapa Židenice“.
- Zhotovitel zajistí, že po dobu stavby nebude zvýšeno nebezpečí vzniku a šíření požáru a budou dodržována stanovená požárně bezpečnostní opatření, tj. zabezpečí stanovení a dodržování podmínek požární bezpečnosti při provozované činnosti ve smyslu §15 vyhlášky 246/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Při provádění a následném užívání stavby musí být splněny požadavky vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů v rozsahu nezbytném pro zajištění její požární bezpečnosti (např. při skladování materiálů, zajištění volných příjezdových komunikací, volný přístup k vnějším odběrním místům).

23. Budou splněny podmínky vyjádření Veřejné zeleně města Brna, příspěvkové organizace, zn. S/028/1432/25 ze dne 5.12.2025

Ochrana vegetační vrstvy půdy

- Bez instalované ochrany proti zhutnění nesmí být v kořenovém prostoru stromu ukládán žádný materiál, výkopky, vybavení či zařízení, kořenový prostor nesmí být pojížděn mechanizací.
- Aby nedošlo k poškození kmenů stromů a nežádoucímu zhutnění v kořenové zóně stromů, požadujeme vybudovat mobilní oplocení zeleného pásu ve vzdálenosti 2,5m od paty stromu ohrazující prostor.

Výkopové práce a ochrana kořenů

- Minimální vzdálenost hrany otevřeného výkopu od paty kmene stromu je závislá na parametrech stromu a jeho stanovišti, minimálně však 150 cm.
- Výkopy budou primárně prováděny šetrnou technologií (ručně, vzduchovým rýčem, tlakovou vodou...).
- Kořeny do průměru 3 cm lze přerušit hladkým řezem a ošetření růstovými regulátory.
- Kořeny o průměru nad 3-5 cm zůstanou zachovány, v případě nutnosti přerušení je nutné individuální posouzení dozorem a správcem zeleně. Zásyp zaříznutých, ošetřených kořenů musí být prováděn materiály a mírou zhutnění zabezpečující trvalé provzdušňování pro regeneraci poškozených kořenů.
- Kořeny s průměrem nad 5 cm je nutno zachovat. Pouze ve výjimečných případech může být odborným dozorem, případně správcem rozhodnuto o jejich přerušení s následným vyhodnocením vlivu na stabilitu jedince.
- Stěny otevřeného výkopu je nutné chránit ve směru ke stromu odpovídajícím způsobem proti vysýchání a účinkům mrazu. Nutná je minimalizace doby otevření výkopu. Ochrana může být provedena například zakrytím stěny pravidelně vlhčenou textilii světlé barvy.

Terénní úpravy a uzavření povrchu

- Pokud není možné zachovat původní úroveň terénu, navážka nesmí být rozprostřena blíže jak 50 cm ke kmeni
- Zvýšení terénu do výšky 20 cm je možné pouze do 50 % plochy kořenového prostoru, zvýšení nad 20 cm pouze na 30 % kořenového prostoru.
- Před navážkou je nutné z půdního povrchu odstranit veškerý organický materiál., odstranění musí proběhnout citlivě bez poškození kořenů stromů.
- Pro navážku nesmí být využity nepropustné materiály (jíl, zpevněné povrchy typu asfalt, beton).
- Při rozprostírání navážky a instalaci propustných krytů (např. mlat, MZK) nesmí dojít k významnému zhutnění terénu a k poškození kořenů.
- Snižování terénu je přípustné jen za hranicí chráněného kořenového prostoru.

Ochrana kmene a koruny

- Kmen stromu, v jehož blízkosti se bude pohybovat mechanizace, bude pevně obedněn do výše koruny. Ochranné zařízení bude připevněno bez poškození stromu a vůči kmenu bude

vypolštářováno. Nesmí být nasazeno bezprostředně na kořenové náběhy (ukázka bednění viz. příloha)

- Jako ochrana může sloužit také oplocení chráněného kořenového prostoru do výšky alespoň 1,5 m a může být společné pro skupinu stromů.
- Ochranné opatření musí být funkční po celou dobu činnosti související se stavbou.
- Koruna stromu bude chráněna před poškozením stavebními mechanizmy (ochrana kosterních větví proti oděru, větve ohrožené stavebními mechanismy budou vyvázány nahoru, místa úvazků budou podložena). Případné konflikty se stavební mechanizací lze individuálně řešit lokální redukcí korun v nutném rozsahu na základě odsouhlasení odborným dozorem a správcem zeleně. Zásahy musí odpovídat Standardu péče o zeleň -Řez stromů SPPK A02 002: 2015)
- Stromy budu chráněny proti vlivům tepelných zdrojů odstupem od ohňů 20 m a ostatní 5 m od okraje průměru korun dřevin

Úprava stanoviště

- Během stavební činnosti v kořenovém prostoru stromů bude v případě potřeby prováděn zálivka stromů - provlhčen musí být celý prokořenitelný prostor. Zálivku je vhodné provádět s ohledem na aktuální klimatické podmínky opakovaně po celou dobu trvání stavebních prací. Zahájení zálivek a jejich opakování bude upřesněno odborným dozorem či správcem zeleně.

24. Úprava (zvýšení) komína sousední stavby Skorkovského 1205/1, Brno na pozemku parc.č. 1823 v k.ú. Židenice na úroveň +9,870 m a úprava (zvýšení) stávajících komínů sousední stavby Stejskalova 444/16, Brno na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Židenice na úroveň +12,650 m bude provedena v návaznosti na probíhající stavbu tak, aby tyto komíny vždy odpovídaly technickým požadavkům na stavby a hodnotám dle platných ČSN.
25. 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 prohlídky se zúčastnit. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu k provedení kontrolní prohlídky stavby fázi dokončení základových konstrukcí a dokončení hrubé stavby.
26. 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.
27. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
28. 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.
29. 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
SVINOV CENTRUM, a.s., IČO 27808998, Heršpická č.p. 813/5, Štýřice, 639 00 Brno,

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 18.12.2025 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Bytový dům na nároží ulic Stejskalova a Skorkovského“ na pozemku parc. č. 1822 v katastrálním území Židenice, obec Brno. Stavebníkem je SVINOV CENTRUM, a.s., IČO 27808998, Heršpická č.p. 813/5, Štýřice, 639 00

Brno, kterého zastupuje Ing. Jiří Topinka, IČO 66552150, Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno, kterého zastupuje Simona Blochová, IČO 68096143, Babice nad Svitavou č.p. 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.
Stavební úřad opatřením ze dne 16.9.2026, č. j. MMB/0499835/2026 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.

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. SVINOV CENTRUM, a.s., Heršpická č.p. 813/5, 639 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)* vlastníkovi pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
tj. David Jurek, Stejskalova č.p. 444/16, Židenice, 615 00 Brno a Veronika Jurková, Stejskalova 444/16, Židenice, 615 00 Brno, (vlastník pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Židenice a stavby Stejskalova 444/16, Brno)
Ing. Jan Kaláb, Skorkovského č.p. 1205/1, Židenice, 636 00 Brno a Mgr. Petra Kalábová, Skorkovského 1205/1, Židenice, 636 00 Brno (vlastník pozemku parc.č. 1823 v k.ú. Židenice a stavby Skorkovského 1205/1, Brno)
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4 (věcné právo k pozemku parc.č. 1823 v k.ú. Židenice)
Statutární město Brno, Majetkový odbor, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno (vlastník pozemku parc.č. 598 a 1824 v k.ú. Židenice)
EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno (věcné břemeno k pozemku parc.č. 598 v k.ú. Židenice)
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha (věcné břemeno k pozemku parc.č. 1822 v k.ú. Židenice), vše obec Brno
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, 155 00 Praha
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha
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
GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc. č. 537, 538, 540, 542, 543, 544/1, 545, 546, 547, 548, 549, 580, 582, 584, 586, 588, 589, 591, 592, 593, 594, 595, 596/1, 596/2, 597/1, 597/2, 598, 605/1, 605/2, 605/3, 607/2, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1823, 1824, 1825, 1827, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1857 v katastrálním území Židenice, obec Brno

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
Brno, Židenice č.p. 1927, č.p. 1811, č.p. 1810, č.p. 932, č.p. 933, č.p. 934, č.p. 817, č.p. 818, č.p. 1604, č.p. 881, č.p. 882, č.p. 775, č.p. 774, č.p. 773, č.p. 772, č.p. 771, č.p. 729, č.p. 675, č.p. 582, č.p. 633, č.p. 710, č.p. 456, č.p. 407, č.p. 406, č.p. 382, č.p. 383, č.p. 384, č.p. 401, č.p. 444, č.p. 1205, č.p. 409, č.p. 408, č.p. 416, č.p. 426, č.p. 431, č.p. 432, č.p. 1818, č.p. 433, č.p. 434, č.p. 435, č.p. 877, č.p. 876, č.p. 875, č.p. 822 a č.p. 415
S ohledem na charakter zástavby, umístění stavby na pozemku a rozsah stavebního záměru zahrnul stavební úřad do okruhu účastníků řízení vlastníky pozemků a staveb v ulici Stejskalova po ulici Bubeníčkova a vlastníky pozemků a staveb v ulici Skorkovského po ulici Buzkova. 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 nabyly 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 nevyplývají 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 nabyly 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“):
Dle ÚPmB se záměr nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití s názvem Smíšené obytné všeobecné – SU s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby, výšková úroveň zástavby v hladině 2, tj. 3-10 m. Záměr je dále součástí zóny se shodným charakterem Z2.15 Židenice a chráněného pohledu na vedutu města. Záměr se nachází v zastavěném území.

Z hlediska funkčního využití území jsou plochy s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné všeobecné – SU určeny pro hlavní využití, kterým je bydlení.
Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m2, musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

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

Kromě výše uvedených výjimek 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.

Z hlediska prostorového uspořádání se záměr nachází v ploše urbánní struktury R = rezidenční nízkopodlažní s výškovou hladinou 2, tj. 3-10 m. Struktura zástavby R = rezidenční nízkopodlažní zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků, a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky, nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství. Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby), nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována. Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami. Zástavba musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

Výšková úroveň zástavby je stanovena v hladině 2, tj. 3-10 m, přičemž ve stabilizovaných plochách se maximální přípustná výška konkrétního záměru určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech. Výška budov ve stabilizovaných plochách (pokud podrobnější územně plánovací dokumentace nestanoví podrobněji) může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami budov v dané ulici, nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Nad stanovenou maximální výšku budovy je možné vystavět: a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45° nebo b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m nebo c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).
Záměr je součástí Zóny se shodným charakterem Z2.15 Židenice, která stanovuje doplňující podmínky využití území:

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby,
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici,
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou,
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu,
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb,
- chránit a rozvíjet jednotný uliční profil a zeleň (stromořadí s výsadbovými pásy) v ulici Vančurova,
- chránit a rozvíjet nezpevněný středový pás se stromořadím na ulici Vojanova,
- chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky.

Jedná se o novostavbu bytového domu. Z hlediska funkčního využití je tedy stavba v ploše Smíšené obytné všeobecné přípustná. Pro tuto plochu je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně ve výši 30 % z disponibilních pozemků stavebního záměru. Současně však ÚPmB připouští výjimku z tohoto požadavku v případech, kdy by jeho dodržení vedlo ke vzniku urbanisticky nelogického řešení, a to při zástavbě nároží v blokové zástavbě. Navrhovaný bytový dům je umístěn na nároží ulic Skorkovského a Stejskalova a představuje zástavbu nároží v rámci stávající blokové struktury území. Vzhledem k charakteru a prostorovému uspořádání záměru by uplatnění požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně vedlo k urbanisticky nelogickému řešení – požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně se tedy neuplatní. Zároveň novostavbou bytového domu nedojde ke zvětšení zastavěné plochy oproti původnímu, již odstraněnému, objektu. Povolovaný záměr se nachází v hladině 2, tj. 3-10 m. Dle ÚPmB může být výška budov ve stabilizovaných plochách vyšší, než je stanoveno v příslušné hladině, maximálně však o dva metry, pokud navržená výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice, který může být kromě převládajících výšek budov dán také výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými. Nárožní bytový dům dosahuje v uliční frontě do ulice

Stejskalova výšky 11,12 m. Směrem do ulice Skorkovského, v návaznosti na stávající zástavbu sousedního objektu, navrhovaná stavba výrazně ustupuje svou hmotou, čímž dochází ke zmenšení jejího objemu a současně k přizpůsobení výškovému uspořádání okolní zástavby. V místě návaznosti na sousední objekt Skorkovského 1, Brno činí výška novostavby 10,56 m. Navržené výškové a hmotové řešení reaguje na nárožní polohu stavebního záměru a na prostorové uspořádání okolní blokové zástavby. Vyšší část objektu je doplněna výrazným hmotovým ústupem směrem do ulice Skorkovského. Takto navržené řešení lze považovat za urbanisticky vhodné. S ohledem na umístění stavby v nároží ulic, její postupné výškové a hmotové uspořádání lze konstatovat, že navržené výškové řešení odpovídá charakteru stabilizovaného území. Z hlediska prostorového uspořádání je záměr přípustný, neboť dodržuje stavební čáru, zachovává hloubku zástavby, prostorové uspořádání stávající zástavby a stanovenou výškovou hladinu ve stabilizovaných plochách. Navržený záměr není v rozporu s doplňujícími podmínkami využití stanovenými v kartě zóny se shodným charakterem a nevykazuje negativní kolizi s chráněným pohledem na vedutu města.
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 11/2025, Ing. Jiří Topinka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1005299, ID PD: SR00X02F4BPX. 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 památkové péče ze dne 14.7.2026 pod č.j. MMB/0354918/2026/K/zs
Magistrát města Brna - Odbor životního prostředí ze dne 18.12.2025 pod č.j. MMB/0624917/2025/SLUD
Magistrát města Brna - Majetkový odbor ze dne 29.4.2026 pod č.j. MMB/0153705/2026
Magistrát města Brna - Odbor dopravy ze dne 15.12.2025 pod č.j. MMB/596273/2025
Magistrát města Brna – Odbor investiční ze dne 27.3.2026 č.j. MMB/0143656/2026
Úřad městské části města Brna Brno–Židenice, Úsek tajemníka ze dne 15.12.2025 pod č.j.BZID 28174/25/ÚT/LajM
Úřad městské části města Brna Brno-Židenice, Odbor majetku, dopravy a životního prostředí ze dne 5.1.2026 pod č.j. BZID 03040/26/OMŽD/Hor
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 27.1.2026 pod č.j. KHSJM 63665/2025/BM/HOK
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 23.6.2026 pod č.j. HSBM-4105-3/2026
Veřejná zeleň Města Brna, p.o. ze dne 5.12.2025 pod č.j. S/028/1432/25
Povodí Moravy, s.p. ze dne 9.1.2026 pod č.j. PM-51934/2025/5203/He
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 2.3.2026 pod č.j. BVK/03803/2026
EG.D, s.r.o. ze dne 13.1.2026 pod č.j. B26123-27174893
Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětíč.9002558179 ze dne 27.4.2026
Teplárny Brno, a.s. ze dne 17.12.2025 pod č.j. 18298/2025/TB
GasNet Služby, s.r.o. ze dne 15.12.2025 pod č.j. 5003471842

Technické sítě Brno, a.s. ze dne 18.12.2025 pod č.j. TSB/12962/2025
CETIN a.s. ze dne 11.12.2025 pod č.j. 332871/25 a Doplňující podmínky ochrany SEK – 332871-25 ze dne 29.7.2026
Brněnské komunikace, a.s. ze dne 19.12.2025 pod č.j. BKOM/31433/2025
Policie České republiky ze dne 12.12.2025 pod č.j. KRPB-243203-2/ČJ-2025-0602DI-NEP
Správa Železnic, s.o. ze dne 19.4.2026 pod č.j. 12961/2026-SŽ-OŘ BNO-OPS
Smlouva o zřízení věcného břemene a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku ze dne 20.5.2026
ČD-Telematika a.s. ze dne 9.12.2025 pod č.j. 2202547742
NET4GAS, s.r.o. ze dne 4.12.2025 pod č.j. 11829/25/OVP/N
Sekce majetková Ministerstva obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 10.12.2025 pod č.j. MO 1093149/2025-1322
Quantcom, a.s. ze dne 12.12.2025 pod č.j. BM1460777
Vodafone Czech republic a.s. ze dne 1.4.2026 pod č.j. 260401-0936945089
T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 4.12.2025 pod č.j. E66196/25
NetDataComm, s.r.o ze dne 8.12.2025
InfoNet a.s. ze dne 5.12.2025
České Radiokomunikace a.s. ze dne 17.12.2025 pod č.j. UPTS/OS/418588/2025
Dále byly k žádosti doloženy souhlasy vlastníků sousedních pozemků a staveb:
BRENES group, s.r.o., Hájecká 1068/14, Černovice, 618 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)
Ing. Jan Kaláb a Mgr. Petra Kalábová, Skorkovského 1205/1, 636 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)
David Jurek a Veronika Jurková, Stejskalova 444/16, 615 00 Brno (souhlas na situačním výkresu)

Objekt bude napojen přípojkami vody, kanalizace, elektro NN, plynu a slaboproudu. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové dokumentace. Z hlediska napojení sítí je stavba v souladu s požadavky na technickou infrastrukturu. Z hlediska dopravní infrastruktury bude objekt napojen na stávající ulici Skorkovského. Součástí tohoto rozhodnutí je povolení připojení pozemku parc.č. 1822 k.ú. Židenice na stávající místní komunikaci ulice Skorkovského na pozemku parc.č. 598 v k.ú. Židenice, vše obec Brno (nový sjezd vyvolá přeložku rozvodné skříně Vodafone a Cetin v ulici Skorkovského).

Podle ust. § 40 odst. 4 silničního zákona souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle silničního zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona. Na základě výše uvedeného stavební úřad v souladu s ust. § 40 odst. 1 a odst. 4 silničního zákona povolil připojení pozemku parc. č. 1822 v k.ú. Židenice na místní komunikaci ul. Skorkovského na pozemku parc. č. 598 v katastrálním území Židenice, vše obec Brno.

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 vyměřený 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. Jiří Topinka, IDDS: sst5xbs
místo podnikání: Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: SVINOV CENTRUM, a.s., Heršpická č.p. 813/5, Štýřice, 639 00 Brno 39

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)
David Jurek, Stejskalova č.p. 444/16, Židenice, 615 00 Brno 15
Veronika Jurková, Stejskalova č.p. 444/16, Židenice, 615 00 Brno 15
Ing. Jan Kaláb, IDDS: recxdnb
trvalý pobyt: Skorkovského č.p. 1205/1, Židenice, 636 00 Brno 36
Mgr. Petra Kalábová, IDDS: 8kd5epy
trvalý pobyt: Skorkovského č.p. 1205/1, Židenice, 636 00 Brno 36
Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif

sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

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

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

Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm

sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město

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

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

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

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

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

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

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

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

Technické sítě Brno, akciová společnost, IDDS: 55kgizb

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

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 537, 538, 540, 542, 543, 544/1, 545, 546, 547, 548, 549, 580, 582, 584, 586, 588, 589, 591, 592, 593, 594, 595, 596/1, 596/2, 597/1, 597/2, 598, 605/1, 605/2, 605/3, 607/2, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1823, 1824, 1825, 1827, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1857 v katastrálním území Židenice, obec Brno

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Židenice č.p. 1927, č.p. 1811, č.p. 1810, č.p. 932, č.p. 933, č.p. 934, č.p. 817, č.p. 818, č.p. 1604, č.p. 881, č.p. 882, č.p. 775, č.p. 774, č.p. 773, č.p. 772, č.p. 771, č.p. 729, č.p. 675, č.p. 582, č.p. 633, č.p. 710, č.p. 456, č.p. 407, č.p. 406, č.p. 382, č.p. 383, č.p. 384, č.p. 401, č.p. 444, č.p. 1205, č.p. 409, č.p. 408, č.p. 416, č.p. 426, č.p. 431, č.p. 432, č.p. 1818, č.p. 433, č.p. 434, č.p. 435, č.p. 877, č.p. 876, č.p. 875, č.p. 822 a č.p. 415

DOTČENÉ ORGÁNY *(doručuje se jednotlivě)*

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

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

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

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

Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Městské ředitelství policie Brno, Dopravní inspektorát Brno - město, pracoviště dopravního inženýrství, IDDS: jydai6g

sídlo: Kounicova č.p. 687/24, Veveří, 602 00 Brno 2

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

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

NA VĚDOMÍ *(doručuje se veřejnou vyhláškou)*

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

Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, IDDS: zspmaix

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

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: