Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

SP. ZN.: OSR/MMB/0597149/2026/Pro **VYŘIZUJE:** Ing. Lucie Procházková Brno 9.11.2026
Č. J.: MMB/0598449/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542526404/prochazkova.lucie@brno.cz

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

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 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 4.11.2026 stavebníka, kterým je společnost dm drogerie markt s.r.o., IČO: 47239581, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice, kterého zastupuje pan Ing. Petr Hůda, IČO: 47240814, Volarská 370/8, 148 00 Praha, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:
společnost dm drogerie markt s.r.o., IČO: 47239581, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice,

pro stavbu s názvem:
„Stavební úprava prodejny dm drogerie markt v objektu Šumavská market Brno"
Šumavská 35, č.p. 519, pozemek par. čís. 1098/2, k.ú. Veveří, obec Brno

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 a ve smyslu ust. § 212 stavebního zákona

povolení.

Předmětem povolení záměru jsou:
stavební úpravy pro rozšíření prodejny dm drogerie do bezprostředně sousedící jednotky spojené se změnou účelu užívání nových prostor prodejny dm drogerie ve stávajícím objektu Šumavská 519/35 v Brně. Rozšířená plocha prodejny bude nadále sloužit k samoobslužnému prodeji drogistického zboží včetně dekorativní kosmetiky, doplňkového sortimentu (zdravá a dětská výživa) a zprostředkování fotoprací. Nově pronajatý prostor pro dm drogerii bude členěn SDK příčkami 100 mm a 150 mm. V rozšířeném prostoru prodejny bude proveden ve výšce 3300 mm nad čistou podlahou hladký bílý sádrokartonový podhled, ve kterém budou osazena světla s LED svítivkami, EPS a Ero druhá vrstva, SHZ druhá vrstva, výustky VZT, kamerový systém. Ve stávající prodejní ploše bude podhled zachovám včetně rozvodů VZT, UT a Ch, 2. vrstvy EPS, ERO a SHZ a odvodu SOZ. V prodejně bude položena keramická dlažba 600/600 a stěny budou obloženy SDK tl. 70 mm od podlahy ve výšce 1700 mm až pod podhled. V sanitárních místnostech je a bude keramická dlažba 300/300 min. tl. 12 mm. V umývárně, WC a v úklidu budou provedeny keramické obklady světlé barvy do výšky 2000 mm. Prodejní jednotka je a

bude nadále napojena na stávající vnitřní rozvody vody, kanalizace a el. energie. Prostory jsou a budou větrány prostřednictvím nuceného centrálního přívodu a centrálního odtahu vzduchu. Drogerie dm zachová stávající způsob větrání prodejny. Připojení sociálního zařízení dm v nové poloze bude provedeno na ventilační potrubí a bude upraveno s ohledem na úpravu dispozice v zázemí. Do osvětlení prodejny nebude zasahováno a bude pouze doplněno v nové části pronajatého prostoru, světelné reflektory budou osazeny LED svítivkami. Prostory jsou a budou vytápěny a chlazeny pomocí tepelných čerpadel. Na připravené připojovací body je dm napojeno s rozvodem a koncovými distribučními elementy. Po dokončení stavebních úprav bude prodejna obsahovat vlastní rozšířený prodejní prostor a zázemí prodejny tvořené skladovým prostorem - sklad, čajová kuchyňka, šatna, 2x WC s umývárnou pro zaměstnance, úklid s výlevkou a prostorem pro čistící stroj, prostor pro počítač a z prodejny přístupné bezbariérové WC pro zákazníky. Sklad zboží je zásobován přes prodejnu stávajícím způsobem. Vstup do prodejny zůstává zachován. Nově je řešen samostatný vstup pro zaměstnance prodejny přes plochu zázemí prodejny.

Navrženy stav prodejny:

1.01 dm prodejní plocha	578,73 m²
1.02 sklad	85,67 m²
1.03 šatna	8,57 m²
1.04 čajová kuchyňka	11,34 m²
1.05 Umývárna	3,12 m²
1.06A WC	2,15 m²
1.06B WC	2,15 m²
1.07 Úklid	1,66 m²
1.08 Počítač	6,52 m²
1.09 Bezbariérové WC	5,58 m²
Podlahová plocha celkem	705,49 m²
Počet zaměstnanců maximálně v jedné směně:	4
Počet nájemních jednotek	1

Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umisťuje a povoluje:
Pozemek par. čís. 1098/2, k.ú. Veveří, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „zastavěná plocha a nádvoří“.

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: par. čís. 1098/2, k.ú Veveří, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou v únoru až červnu 2026 panem Ing. Petrem Hůdou, ČKA 01308, a autorizovanou taktéž panem Ing. Petrem Hůdou, která byla vložena do evidence elektronických dokumentací pod ID PD: SR00X02KYZ1E a která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, a název a sídlo u osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

3. 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.

4. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

10. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.

11. 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.

12. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a všechny doklady týkající se prováděné, popřípadě jejich kopie.

13. 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. S ohledem na rozsah stavby budou stavební úpravy provedeny v jedné fázi.

14. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.

15. Jedná se o stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede:

a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,

b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

Účastníky řízení stanovenými podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou:
- *stavebník* – společnost dm drogerie markt s.r.o., IČO: 47239581, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice,
- *vlastník pozemku par. čís. 1098/2, k.ú. Veveří, obec Brno a stavby s č.p. 519 na něm, dotčených navrženým záměrem* – společnost Tower C, a.s., IČO: 29925401, Šumavská 519/35, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 4.11.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení pro stavbu s názvem: „Stavební úprava prodejny dm drogerie markt v objektu Šumavská market Brno“ Šumavská 35, č.p. 519, pozemek par. čís. 1098/2, k.ú. Veveří, obec Brno. Stavebníkem je společnost dm drogerie markt s.r.o., IČO: 47239581, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice, kterého zastupuje pan Ing. Petr Hůda, IČO: 47240814, Volarská 370/8, 148 00 Praha. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti jsou stavební úpravy pro rozšíření prodejny dm drogerie do bezprostředně sousedící jednotky spojené se změnou účelu užívání nových prostor prodejny dm drogerie ve stávajícím objektu Šumavská 519/35 v Brně.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a
a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
b) nejde o záměr EIA,
c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 239 odst. 4 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:
- *stavebníkovi*, tj. společnost dm drogerie markt s.r.o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice, zastoupená pro účely tohoto řízení panem Ing. Petrem Hůdou, Volarská 370/8, 148 00 Praha,
- *vlastníkovi pozemku par. čís. 1098/2, k.ú. Veveří, obec Brno a stavby s č.p. 519 na něm, dotčených navrženým záměrem*, tj. společnost Tower C, a.s., Šumavská 519/35, 602 00 Brno.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné

stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení; které 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.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se pozemek par. čís. 1098/2, k.ú. Veveří, obec Brno a stavba s adresou Šumavská 519/35, 602 00 Brno, dotčené navrženým záměrem nachází v ploše stabilizované občanské vybavení komerční – OK s volnou strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 12-28 m. Současně je dotčený objekt součástí zóny Z5.26 Tábor.
Jako stabilizované plochy jsou vymezeny ty části území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání. Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

Podmínky využití ploch občanského vybavení komerčního – OK:

• **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - o velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt;
  - o ubytování;
  - o stravování;
  - o nerušící výrobu a služby;
  - o vědu a výzkum;
  - o administrativu;
  - o výstavnictví;
  - o další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.

• **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

• **Podmíněně přípustné** je:
  - o využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží;
  - o jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

• **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX), s výjimkou výstavnictví.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy pro rozšíření prodejny dm drogerie do bezprostředně sousedící jednotky spojené se změnou účelu užívání nových prostor prodejny dm drogerie ve stávajícím objektu Šumavská 519/35 v Brně. Rozšířená plocha prodejny bude nadále sloužit k samoobslužnému prodeji drogistického zboží včetně dekorativní kosmetiky, doplňkového sortimentu (zdravá a dětská výživa) a zprostředkování fotoprací. Navržené stavební úpravy pro změnu účelu užívání části stavby, tj. rozšíření stávající prodejny dm v objektu Šumavská 519/35 v Brně, jsou v souladu s hlavními podmínkami využití ploch občanského vybavení komerčního beze změny výškových, půdorysných a objemových parametrů samotného objektu. Na podkladě předešlého stavební úřad dospěl k závěru, že předmětný záměr je v souladu s funkčním využitím a charakterem bezprostřední okolní zástavby, s cíli a úkoly územního plánování, a proto je přípustný.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace zpracovaná v únoru až červnu 2026 panem Ing. Petrem Hůdou, ČKA 01308 a autorizovaná taktéž panem Ing. Petrem Hůdou, která byla vložena do evidence elektronických dokumentací pod ID PD: SR00X02KYZ1E. 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 při posuzování záměru vycházel také ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:
- koordinované souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 11.9.2026 č.j. HSBM – 5619-3/2026
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 22.9.2026 č.j. R/2026/201039/2.

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

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.

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. Ivana Hlávková
vedoucí obvodu I stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1. písm. a) ve výši 5000,- Kč.

- **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:
Sejmuto dne:
Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:
Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

Stavebník:

1) dm drogerie markt s.r.o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice; adresa pro doručení na základě plné moci: **Ing. Petr Hůda, Volarská 370/8, 148 00 Praha** (hlavní projektant)

Vlastník stavby:

2) Tower C, a.s., Šumavská 519/35, 602 00 Brno

NA VĚDOMÍ
DOTČENÉ ORGÁNY

3) Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
4) Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

5) Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
6) referent
7) spis