Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

SP. ZN.: OSR/MMB/0560040/2024/Ple **VYŘIZUJE:** Ing. Andrea Plesníková Brno 22.10.2026
Č. J.: MMB/0453058/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542176415/plesnikova.andrea@brno.cz

WELLCO Brno s. r. o., IČ 25337009, Příkop 838/6, 602 00 Brno

Společné rozhodnutí o povolení změny dokončené stavby nástavbou a stavebními úpravami nazvané: „Nástavba heliportu budovy IBC centra, Příkop 4“, Příkop 4, č.p. 843, pozemek par. č. 563/2, k. ú. Zábrdovice, obec Brno

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – SPOLEČNÉ ROZHODNUTÍ

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 „nový 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“), ve společném územním a stavebním řízení přezkoumal v souladu s článkem II bod 10. zákona č. 225/2017 Sb., změna stavebního zákona a dalších souvisejících zákonů ve smyslu ust. § 94a odst. 4 podle ust. § 90 a § 111 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31. 12. 2017 (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, žádost ze dne 23.5.2017 stavebníka, kterým je společnost WELLCO Brno s.r.o., IČO 25337009, Příkop 6, 602 00 Brno, zastoupeného JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., IČO 45919470, U Zvonice 318, 549 01 Nové Město nad Metují, o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu s názvem: „Nástavba heliportu budovy IBC centra, Příkop 4“, pozemek par. č. 563/2, k. ú. Zábrdovice, obec Brno a na základě tohoto přezkoumání a podle ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění platném do 19.04.2018, (dále vyhl. č. 503/2006 Sb.) stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:
WELLCO Brno s.r.o., IČO 25337009, Příkop 6, 602 00 Brno,

pro změnu dokončené stavby nástavbou a stavebními úpravami s názvem:
„Nástavba heliportu budovy IBC centra, Příkop 4“,
pozemek par. č. 563/2, k. ú. Zábrdovice, obec Brno,

vydává ve smyslu ust. § 94a odst. 5 podle ust. § 79 odst. 1 a § 92 odst. 1 stavebního zákona

rozhodnutí o umístění stavby č. 296,

II.
vydává ve smyslu ust. § 94a odst. 5 podle ust. § 115 odst. 1 stavebního zákona

stavební povolení.

Druh a účel umisťované stavby – stručný popis:
Jedná se změnu dokončené stavby nástavbou a stavebními úpravami objektu IBC centra, Příkop 4, 602 00 Brno, pozemek par. č. 563/2, se stavbou č. p. 843, k. ú. Zábrdovice, obec Brno (její části – dnes nefunkčního heliportu). Stávající budova je užívána jako administrativní a obchodní středisko. Nástavba bude jednopodlažní, čímž vznikne 10. NP na ploše původního kruhového heliportu a bude sloužit jako administrativa – firemní školící středisko. Stavba bude napojena na stávající inženýrské sítě ve stávající stavbě, vytápění je navrženo z obnovitelných zdrojů energie – tepelné čerpadlo voda-vzduch. Parkování je řešeno na pozemku par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, a to ve druhém podzemním podlaží stávající stavby.
Půdorysné řešení nového 10. NP navazuje na půdorysné řešení 9.NP, tzn. stávající vyvýšení kruhové části budovy s heliportem (9.NP) bude nastaven o další podlaží, které bude navazovat i způsobem transparentního opláštění. Na střeše bude umístěna venkovní kondenzační jednotka a tepelné čerpadlo.

Katastrální území, parcelní čísla, druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umisťuje:
Pozemek par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb
Změna dokončené stavby nástavbou a stavebními úpravami bude umístěna na pozemku par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, a to v jeho severovýchodním rohu, ke kterému těsně přiléhá. Nástavba ctí půdorys objektu Příkop 843/4. Sousední pozemek par. čís. 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, je volné prostranství. Vzdálenost od domu Příkop 27/2a je cca 8,0 m. Vzdálenost od domu Příkop 818/11 (objekt na protější straně ulice Příkop) je cca 27,0 m.

Určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě
Výška samotné nástavby bude cca 4,0 m. Výška atiky nového 10.NP bude ve výšce +35,55 m (+-0,000 = 205,000). Výška nejvyššího bodu (kondenzační jednotky klimatizace umístěné na střeše) bude +36,96 m. Zastavěná plocha heliportu činí 346 m^2; obestavěný prostor nástavby činí 1 267,0 m^3; užitná plocha nástavby celkem 290,2 m^2 (+ plocha teras 79,16 m^2).
Prostory nástavby jsou navrženy pro 20 proškolovaných osob, se zázemím pro max. 5 školitelů.

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 práva účastníci územního řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. dotčené pozemky par. čís. 495/2, 499, 506, 538/1, 540/1, 563/4, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a stavby na těchto pozemcích (vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří), par. čís. 534, 540/2, 538/3, 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno (vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha).

Druh a účel povolované stavby:
Jedná se o soukromé firemní školící zařízení, učené pro pracovníky na stavbách. Středisko je navrženo v nástavbě – nové podlaží 10. NP.
Dispoziční řešení: 10. NP bude přístupné trojramenným schodištěm, které navazuje na stávající schodiště objektu. Z prostoru schodiště bude přístupná vstupní hala (recepce), ze které budou přístupné ostatní prostory školícího centra: školící centrum, kancelář lektorů, vzorkovna (praktický výcvik), čajová kuchyňka, úklid, hygienické zázemí (WC ženy, WC muži), technická místnost. Z kanceláře lektorů bude přístupná terasa a sklad. Z prostoru schodiště bude přístupná komora. Plochá střecha, kde se bude nacházet kondenzační jednotka klimatizace a tepelné čerpadlo, bude přístupná žebříkem z ochozu.

Obdobně jako v 9.NP bude v úrovni stropu 10.NP umístěn prstenec kolem celé kruhové nástavby o šířce 1,33 m.
Nástavba je navržena v obdobném materiálovém řešení jako podlaží pod nástavbou. Svislé nosné konstrukce – ŽB pilíře. Na nosných ŽB pilířích provedeny ŽB průvlaky, na něm vybetonována ŽB deska stropu nad 10. NP, která bude současně tvořit nosnou konstrukci ploché střechy nad novým podlažím. Stropní podhled bude za sádrokartonových desek. Vyzdění parapetů je uvažování z cihel plněných minerální vatou. Nad parapetem je navržen transparentní plášť z hliníkových profilů. Pro nástavbu bude stávající schodiště nastaveno v šířce 1100 mm (jako trojramenné). Rozvody budou napojeny na stávající rozvody: elektro NN - ze stávajícího rozvaděče RH3-C3 (umístěného v 1.P.P místnosti rozvodny NN); vodovod a kanalizace – napojení bude provedeno v úrovni podlahy do stávající stupačky, která bude prodloužena nad střechy nástavby. Jako zdroj tepla pro vytápění je navrženo tepelné čerpadlo voda-vzduch, které bude umístěno na střeše nástavby. Ohřev teplé vody bude realizován v části WC s umyvadlem 1 zásobníkem teplé vody. Vzduchotechnické jednotky budou napojeny do odpadního potrubí přes čerpadlo.
Větrání bude kombinované jak přirozené okny, tak nucené, dále budou pobytové místnosti klimatizovány.

Pro umístění stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro společné řízení, která byla ověřena stavebním úřadem. Projektová dokumentace byla zpracovaná Ing. arch. Martinou Kutnohorskou, ČKA 01709, název akce: „Nástavba heliportu IBC centra, Příkop 4“, datum: 8/2015, 3/2025. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

2. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro společné řízení, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
3. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem (zhotovitel stavby).
4. Před zahájením stavebních prací oznamte stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
5. Před zahájením stavby stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby "STAVBA POVOLENA" a ponechá jej tam do dokončení stavby.
6. Umístěním nástavby nebude narušena stabilita objektu Příkop 4. Budou splněny požadavky vyplývající z ust. § 9 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 323/2017 Sb.
7. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
8. Zhotovitel stavby je povinen použít jen výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník předložit nejpozději k závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
9. 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.

10. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
11. Stavba bude prováděna tak, aby nevznikly materiální škody na sousedních jednotkách a ve společných prostorech objektu včetně škod, které by bránily plnému užívání jednotek.
12. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:

Brněnských komunikací a.s. zn.: 3100-Nov-M307/15 ze dne 9.10.2015 (platnost vyjádření potvrzena dne 20.8.2026)

- staveništní doprava bude vedena po ulicích městského okruhu s příjezdem od ul. Milady Horákové na ul. Příkop a zpět do max. celkové tonáže odpovídající aktuálnímu dopravnímu značení.
- Dojde-li v souvislosti se stavbou nebo staveništní dopravou k poškození či znečištění komunikačních ploch, budou tyto závady odstraněny dle podmínek Brněnských komunikací a.s. na náklady investora.

T-Mobile Czech Republic a.s., č.j. E24718/25 ze dne 2.5.2025

- při splnění podmínek uvedených v přílohách tohoto vyjádření pod č. 3 až 6 podle druhu kolize s technickou infrastrukturou.

CETIN a.s., č.j. 187231/25 ze dne 17.7.2025

- pro ochranu SEK budou splněny podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany, které jsou přílohou tohoto vyjádření.

EG.D, a.s., zn.: B6941-27118137 ze dne 20.3.2024 (souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy)

- V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízeni distribuční soustavy budou při realizaci stavby/činnosti dle uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, kde se konstatuje, že v OP těchto zařízeni je zakázáno pod písmeny: c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob, d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přistup k těmto zařízením.
- Zakreslení trasy nadzemního i podzemního vedeni, vyskytujícího se v zájmovém území, do všech vyhotoveni prováděcí dokumentace a jeho vyznačení dobře viditelným způsobem přímo v terénu. Jedná se zejména o místa křížení či souběhu trasy vedení s trasou pohybu mechanizace, s trasou vedení výkopů a podobné tak, aby pracující na staveništi byli o hranicích ochranného pásma trvale informováni.
- Objednáni přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedeni. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečné určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů technika EG.D, a.s. (dále jen EGID). Vytyčení kabelů VN, NN zajistí na tel.: 54514-1244, mail: ivana.zelinkova@egd.cz. Vytyčení sdělovacího vedení na tel.: 54514-2930, mail: lukas.toman@eon.cz.
- Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedeni výhradně klasickým ručním nářadím bez použiti jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrnosti, nebude-li provozovatelem zařízeni stanoveno jinak.
- Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podloženi, vyvěšení, …), aby nedošlo k jeho poškozeni poruchou nebo nepovolanou osobou a označení výstražnými tabulkami bude provedeno podle pokynů technika EGD. Další podmínky pro zabezpečení našeho zařízení si vyhrazujeme při vytyčení nebo po jeho odkrytí.

- Vyřešeni způsobu provedeni souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN.
- Přizvání technika EGD ke kontrole křižovatek a souběhů před záhozem výkopu. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodrženi této podmínky budou poruchy, vzniklé na zařízení, odstraňovány na náklady investora stavby.
- Po dokončeni musí stavba z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám, zejména PNE 33 3301, PNE 33 3302, PNE 34 1050, ČSN EN 50 341-1, PNE 33 0000-1, ČSN EN 50 522, ČSN EN 61 936-1, ČSN 73 6005.
- Po dokončení stavby připomínáme, že v OP distribučního zařízení je dále zakázáno:
  a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízeni, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
  b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
  c) u nadzemního vedeni nechávat růst porosty nad výšku 3 m
  d) u podzemního vedení vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedeni bez ochranných prvků mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.
- V projektové dokumentaci a při stavbě budou respektovány podmínky uvedené ve vyjádřeni z.. B6941-26299371 ze dne 13.3.2024, o existenci zařízeni distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování EGD a podmínkách práce v jeho blízkosti.
- Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízeni (kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto vyjádření), který stanoví bezpečnostní opatřeni pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení dle platné ČSN EN 50 110-1.
- Veškeré práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV a výkopové práce v OP podzemního vedeni 22 k V, je nutno provádět za beznapěťového stavu vedeni a vypnuti objednejte nejméně 25 kalendářních dnů předem. Práce s mechanizaci v OP vedení 110 kV je nutno provádět za beznapěťového stavu vedeni a vypnuti objednejte nejpozději do 10. dne předchozího měsíce.
- Dovolujeme si také upozornit, že investor stavby hradí náklady na dodatečné úpravy stávajícího zařízení distribuční soustavy, které jsou vyvolané stavbou. Jedná se např. o ochranu podzemního vedeni přiložením dodatečné chráničky v místě vjezdů apod.

České Radiokomunikace a.s., zn.: UPTS/OS/401685/2025 ze dne 8.7.2025.

- Stavebník je povinen ihned kontaktovat pracovníky odd. Ochrany sítí Českých Radiokomunikací, a.s., pokud ve fázi zpracování projektové dokumentace stavby nebo v pozdějších fázích stavebního řízení zjistí, že stavebními objekty nebo použitou stavební technikou hrozí i jen krátkodobé či částečné narušení tras podzemních nebo nadzemních vedení veřejné komunikační sítě ve správě Českých Radiokomunikací, a.s.
- V případě nutnosti přeložení vedení Českých Radiokomunikací, a.s. hradí nezbytně nutné náklady za vyvolanou úpravu sítě stavebník, jehož stavba nebo stavební technika danou přeložku vyvolala.
- Stavebník je povinen nejpozději 3 měsíce před zahájením výstavby kolizního objektu nebo umístěním kolizní stavební techniky uzavřít se společností České Radiokomunikace, a.s. „Dohodu o přeložení kolizního vedení Českých Radiokomunikací, a.s.“

13. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ev.č. HSBM-73-1-2265/1-OPST-2015 ze dne 25.09.2015:

- Pro ověření způsobilosti stavby a technických zařízení z hlediska požární ochrany požadujeme doložit platné doklady v souladu s ustanovením § 46 odst. 5 vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci (zejména doklad o montáži, funkčních zkouškách, kontrolách provozuschopnosti včetně dokladů potvrzující oprávnění k montáži a doklady potvrzující použití konstrukcí a výrobků s požadovanými vlastnostmi z hlediska požární bezpečnosti).

14. Zhotovitel stavby je povinen vést na stavbě stavební deník.
15. Stavba, stavební práce budou dokončeny 1 rok od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
16. Stavebník je povinen v souladu s ust. § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona ohlásit stavebnímu úřadu fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek stavby, který je přílohou č.7 přílohy č.6 části B žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení vyhlášky č. 503/2006 Sb. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:
    - prohlídka po dokončení hlavních nosných konstrukcí
    - prohlídka po dokončení HSV
    - závěrečná kontrolní prohlídka
17. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek společného povolení požádá stavebník o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Stavební úřad podle ust. § 74 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění (dále jen správní řád),

odkládá vykonatelnost

stavebního povolení do termínu nabytí právní moci územního rozhodnutí v předmětné věci.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, je: WELLCO Brno s. r. o., IČO 25337009, Příkop 838/6, 602 00 Brno, Mgr. Bc. Hana Bartasová, Ve Vinohradu č.p. 915/6, 664 44 Ořechov u Brna; Ing. Karel Belžík, Lesní 709, 664 01 Bílovice nad Svitavou; Jiří Berka, Halasovo náměstí 112/2, 638 00 Brno; Ing. Martin Berka, Ibsenova 122/9, 638 00 Brno; Miroslav Bernátek, Dlouhá 719/44, 110 00 Praha; Ing. Jana Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice; Lucie Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice; Blanka Bornayová, Spodní 676/14, 625 00 Brno; Ing. Miloš Brzobohatý, Studýnka 120, 664 41 Omice; Manfred Hans Cers, Hrnčířská 572/4, 602 00 Brno; Miroslava Černá, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim; Jiří Černý, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim; JUDr. Rudolf Daniel, Fabiánka II 233, 760 01 Zlín; Mojmír De Jaegher, třída Kpt. Jaroše 1933/15, 602 00 Brno; Mgr. David Dočkal, MBA, Údolní 599/37, 602 00 Brno; Marcela Dočkalová, Údolní 599/37, 602 00 Brno; JUDr. Jaroslava Doleželová, Sevastopolská 339/4, 625 00 Brno; Serhij Dorošuk, V Újezdech 611/12, 621 00 Brno; MUDr. Roman Flašar, Psotova 137/17, 612 00 Brno; JUDr. Miroslava Follová, Planinka 393/9, 621 00 Brno; Martin Fučík, Ulrychova 908/67, 624 00 Brno; Ing. Jaroslav Haša, Mojmírovo náměstí 3105/6a, 612 00 Brno; Martin Havlát, Říčky 90, 664 83 Říčky; Oldřiška Hladíková, Horská 2966/38, 616 00 Brno; Ing. Tomáš Hökl, Borová 205/25, 644 00 Brno; Mgr. Monika Höklová, Borová 205/25, 644 00 Brno; Mgr. Jana Holá, Smetanova 474/10, 664 34 Kuřim; MUDr. Jan Holan, Výstavní 143/34, 603 00 Brno; Ing. Miroslav Horký, Jeřabinová 742/6, 602 00 Brno; Ondřej Hradílek, Skřivanova 333/3, 602 00 Brno; Erik Hrazdil, Luční 2437/13, 616 00 Brno; Jana Hrubcová, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno; Ing. Jan Hrubec, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno; Ing. Martin Hvězda, Hoblíkova 547/5, 613 00 Brno; Martin Jambor, Ečerova 962/17, 635 00 Brno; Ladislav Jack Janků, Příkop 843/4, 602 00 Brno; Pavel Jež, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky; Marta Ježová, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky; Ing. Libuše Jindrová, Mezírka 741/7, 602 00 Brno; Ing. Jiří Kinzel, Generála Kadlece 2077/4, 621 00 Brno; JUDr. Oktavián Kocián, U Dubu 784/7, 644 00 Brno; Ing. Tomáš Kocian, Talichova 58, 623 00 Brno; Mgr. Klára Kocianová, Talichova 58, 623 00 Brno; JUDr. Petr Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha; Pavel Kozubík, 1. května 1051, 763 31 Brumov-Bylnice; Ing. Přemysl Kučera, MBA, Kudelova 1852/4a, 602 00 Brno; Josef Kudela, Šumice 503, 687 31 Šumice; Jarmila Kudelová, Šumice 503, 687 31 Šumice; Mgr. Lucie Kudláčková, Družstevní 331, 382 32 Velešín; Ing. Václav Kuna, Za Zahradami 506/1, 664 31 Lelekovice; JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; JUDr. Dagmar Kuželová, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; Mgr. Ing. Lukáš Kyzlink, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice; Mgr. et Bc. Eva

Kyzlinková, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice; Michal Leimberger, Joukalova 1151/4, 635 00 Brno; MgA. Eva Leimbergerová, Pod Skalkou 2739/1, 150 00 Praha; Radek Leksa, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou; Kateřina Leksová, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou; Ing. Růžena Lopojdová, Mášova 725/7, 602 00 Brno; Silvie Lukášková, Údolní 599/37, 602 00 Brno; JUDr. Zdeněk Mach, Podbabská 273/6, 621 00 Brno; JUDr. Jaroslav Macháček, Masarykova 427/31, 602 00 Brno; Mgr. Marie Machová, Podbabská 273/6, 621 00 Brno; JUDr. Eva Masaryková, Beethovenova 653/3, 602 00 Brno; Mgr. Ivana Maternová, U Kovárny 37, 278 01 Kralupy nad Vltavou; Natalija Melezinkova, Zakšínská 609/15, 190 00 Praha; Ing. Pavel Mikula, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice; Hana Mikulová, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice; Tomáš Němec, Chochola 1254/15, 624 00 Brno; Miroslav Netík, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno; Anna Netíková, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno; Lenka Nová, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno; Jana Novotná, Heřmanov 90, 594 58 Heřmanov; MUDr. Eva Novotná, Sychrov 27, 621 00 Brno; Ing. Tomáš Novotný, Příkop 834/8, 602 00 Brno; Václav Nový, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno; Ing. arch. Barbara Ormston, Příční 198/32, 602 00 Brno; JUDr. Kateřina Pavlíková, Azurová 2029/8, 621 00 Brno; Ing. Alois Pavlů, Újezd 30, 679 72 Kunštát; David Plšek, Kárníkova 1537/16, 621 00 Brno; Ing. Miroslav Plšek, Majdalenky 844/7, 638 00 Brno; JUDr. Petr Poledník, Demlova 255/2, 613 00 Brno; JUDr. Gabriela Polesná, Bořetická 4095/20, 628 00 Brno; Ing. Jaroslav Procházka, Rozárka 682/32, 644 00 Brno; Pavel Přibyl, náměstí 13. prosince 1197/22, 664 12 Oslavany; Jan Pšikal, Bezručova 1273/23a, 678 01 Blansko; Mgr. Jaroslava Pumprlová, Rekreační 260/7f, 635 00 Brno; Daniel Rácz, Malodunajské nábr. 2504/6, 94505 Komárno, Slovenská republika; Vladimír Ráček, Valtická 4100/19, 628 00 Brno; Ivona Ráčková, Valtická 4100/19, 628 00 Brno; JUDr. Ing. Zdeněk Rajda, Habří 2801/12, 628 00 Brno; Ing. Miloš Rous, MBA, Hatě 405/26, 621 00 Brno; MUDr. Zuzana Rousová, Na Rybízárně 615/41, 621 00 Brno; Mgr. Tomáš Rozehnal, Ph.D., Houbalova 3023/8, 628 00 Brno; Ing. Jiří Rubáš, Bieblova 163/20, 613 00 Brno; Mgr. Alice Rubášová, Bieblova 163/20, 613 00 Brno; Ladislav Ruibar, Úvoz 507/4, 602 00 Brno; MUDr. Anna Růžičková, Příkop 843/4, 602 00 Brno; Lucie Sadílková, Revoluční 1202/20, 110 00 Praha; Ing.arch.Bc. Jaromír Sedlák, Lužická 2091/5, 616 00 Brno; JUDr. Alice Sedláková, Brechtova 23/2, 638 00 Brno; Ing. Hana Sedmíková, Brtnická 5535/35, 586 01 Jihlava; Miroslav Skřivánek, K Babě 595/13, 621 00 Brno; JUDr. Martina Skřivánková, K Babě 595/13, 621 00 Brno; Mgr. Ing. Tereza Slivková, Laštůvkova 713/10, 635 00 Brno; Roman Sokola, Gallašova 49/6, 639 00 Brno; Veronika Srbová, Rozhraní 354, 664 61 Holasice; Ing. Leoš Srpek, MBA, Nad Přehradou 1372/8, 635 00 Brno; Ing.arch. Magdalena Stavinohová, Pastviny 1315/10a, 624 00 Brno; Jaroslav Svída, Doubek 688, 679 71 Lysice Ing. Karel Šimek, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno; Ingrid Šimková, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno; Ing. Radovan Šindelka, Charbulova 291/65, 618 00 Brno; Jiří Šírek, Příkop 4, 602 00 Brno; Ing. Jiřina Šírková, Pustiměřské Prusy 239, 683 21 Pustiměř; MUDr. Ivo Šlapák, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno; MUDr. Olga Šlapáková, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno; Jaromír Šmerda, Kovalovice 210, 664 06 Kovalovice; Ing. Petr Švec, Veslařská 968/123, 637 00 Brno; Mgr. Šárka Švecová, Veslařská 968/123, 637 00 Brno; Mgr. Igor Tomášek, Kamenačky 3829/57, 636 00 Brno; Ing.arch. Michal Tomášek, Bellova 354/26, 623 00 Brno; MUDr. Ladislav Trávníček, Rotalova 801/85, 614 00 Brno; Ing. Valeria Trávníčková, Rotalova 801/85, 614 00 Brno; Jiří Trojan, U Potoka 326, Kobylnice, 664 51 Šlapanice u Brna; Michaela Vitula, Kalvodova 23, 602 00 Brno; Tatiana Van-lu-Tan, Táborská 4495/114, 615 00 Brno; JUDr. Karel Varga, Malinová 499/5, 644 00 Brno; Ing. Jaroslav Vondruška, Svážná 398/3, 664 02 Ochoz u Brna; Miroslava Wimětalová, Ulrychova 1044/56, 624 00 Brno; Leopold Zelinka, Hilleho 1838/1, 602 00 Brno; Tomáš Zerhau, Jeřábkova 657/17, 664 44 Ořechov u Brna; Ing. Jan Ziegler, Příkop 838/6, 602 00 Brno; Account Solutions s.r.o., Příkop 834/8, 602 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; Česká lékařská komora, Lužická 419/14, 779 00 Olomouc; Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha; Český lev Brno, spol. s r.o. Příkop 4, Brno 602 00; D.R.M. Europe Brno, spol. s r.o. Příkop 4, Brno 602 00; ESPRIT STYL, s.r.o., Kotlářská 658/10, 602 00 Brno; EXPO-Consult+Service,spol. s r.o.FEWSTERS s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; FONTANA R, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; FYZIOTERAPIE JANSKÁ, spol. s r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; GYP LOGISTICS, a.s., Příkop 838/6, 602 00 Brno; HANUS

Capital a.s., Dlouhá 730/35, 110 00 Praha; Hrstková Design s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; IBC BRNO TEAM s.r.o., Viniční 2270/160, 615 00 Brno; IIMCE, spol. s r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; javiso.FIN, s.r.o., Jinačovice 117, 664 34 Jinačovice; KATO Real Invest s.r.o., č.p. 233, 756 11 Leskovec; KV - consulting s.r.o., Slunečná 481/6, 634 00 Brno; LAPARELU s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; MARTI - KO s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; Legitimus s.r.o., U průhonu 1516/32, 170 00 Praha; MEDU21 s.r.o., Šaldova 466/34, 186 00 Praha; MG FORS, a.s., Vohančice 55, 666 01 Vohančice; MP-SOFT, a.s., Příkop 843/4, 602 00 Brno; Nadační fond EDMIRA, Příkop 843/4, 602 00 Brno; O.W.L. s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, 140 00 Praha; P4 Brno s.r.o., Úvoz 499/56, 602 00 Brno; PERLA, netkaný textil, a.s., 28. října 2273/8, 789 01 Zábřeh; PRCHAL & SYN s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; Royal Crystal s.r.o., Vídeňská 182/102j, 619 00 Brno; TL-Systems s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; TOSCOM spol. s r.o., Zdráhalova 1737/9, 613 00 Brno; TYMET group a.s., Údolní 388/8, 602 00 Brno; UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; William & Henry Morton a.s. Příkop 4, Brno 602 00; ZAHA, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; ZB REAL, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno; 4lab trading s.r.o., Příkop 4, 602 00 Brno; 81 klima a.s., Hybešova256/18, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad ÚMČ města Brna, Brno-střed obdržel dne 23.5.2017 žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro změnu dokončené stavby nástavbou a stavebními úpravami s názvem: „Nástavba heliportu budovy IBC centra, Příkop 4“, pozemek par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Stavebníkem je společnost WELLCO Brno s.r.o., IČO 25337009, Příkop 6, 602 00 Brno, kterého zastupuje JUDr. Bc. Martin Kulhánek, Ph.D., IČO 45919470, U Zvonice 318, 549 01 Nové Město nad Metují. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. V provedeném řízení stavební úřad opakovaně vydal společné rozhodnutí naposledy dne 4.3.2024 pod č.j. MCBS/2024/0019882/MIKI. Uvedené rozhodnutí nenabylo právní moci, neboť proti němu byla účastníky řízení podána odvolání. O podaných odvoláních rozhodl odvolací správní orgán rozhodnutím pod č.j. JMK 151275/2024 ze dne 25.10.2024 (NPM 18.11.2024), kterým společné rozhodnutí zrušil a věc vrátil správnímu orgánu I. stupně k novému projednání. Stavební úřad v novém projednání opět posuzuje záměr podle platných právních předpisů. Dalším podkladem pro nové posouzení jsou důvody zrušujícího rozhodnutí odvolacího správního orgánu uvedené v odůvodnění rozhodnutí. V rozhodnutí odvolacího orgánu je mimo jiné uvedeno, že závazná stanoviska dotčených orgánů nemají obecně určenou dobu platnosti, vyjma některých případů, kde ji určuje zákon. Platí ale, že pokud došlo ke změně, tak by mělo být vydáno nové závazné stanovisko. Stavební úřad má v novém projednání posoudit, zda se záměr nedotýká i závazných stanovisek dotčených orgánů, u kterých byla provedena právní úprava, která by měla na záměr dopad. Analogicky je zřejmé, že pokud má stavební úřad posoudit stavbu podle všech platných předpisů, posoudí záměr i podle platného územního plánu a učiní závěr, zda je stavba s ním v souladu či nikoli.
Stavební úřad během správního řízení požádal o součinnost Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), i když nebyl jeho sdělením vázán, jelikož nebyl v předmětném řízení dotčeným orgánem. Spisový materiál obsahuje tři sdělení OÚPR MMB:

- vyjádření č.j. MMB/0310386/015/Piš ze dne 14.09.2015 se závěrem, že je nutno splnit podmínky ÚpmB
- vyjádření č.j. MMB/0047396/2021/Zvd ze dne 11.03.2021 se závěrem, že OÚPR MMB neshledal rozpor záměru s platnou územně plánovací dokumentací
- sdělení č.j. MMB/0186766/2025 ze dne 16.04.2025 se závěrem, že OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr s ohledem k jeho rozsahu není v rozporu s PÚR ČR, ale je v rozporu s ÚPmB a s cíli a úkoly územního plánování.

Posouzení souladu dokumentace s platnou územně plánovací dokumentací je tak výlučně v kompetenci stavebního úřadu.

Dne 1.7.2024 nabyla účinnosti obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 25/2023, kterou se mění obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna. Touto změnou přešla veškerá agenda stavebních úřadů na území města Brna z úřadů městských částí na Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, který nyní vykonává přenesenou působnost obecního stavebního úřadu a kontrolu ve věcech stavebního řádu podle nového stavebního zákona, a to i ve věcech, které byly zahájeny před účinností tohoto zákona. Z tohoto důvodu v řízení s původní sp. zn. 3200/MCBS/2017/0085714 zahájeném dne 23.05.2017 u stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno-střed pokračuje Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna s novou sp. zn. OSR/MMB/0560040/2024/Sac.

Dle ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Za den nabytí účinnosti se dle ust. § 334a odst. 3 věty druhé nového stavebního zákona považuje 1. červenec 2024.

Dle ust. § 330 odst. 3 nového stavebního zákona řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona. Tímto stavebním úřadem je Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna.

Vzhledem k tomu, že žádost byla podána dne 23.05.2017, dokončil stavební úřad řízení podle uvedených právních předpisů, tj.

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném ke dni 31.12.2017 (dále jen stavební zákon)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, (dále jen správní řád),
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění vyhl. 460/2016 Sb. (dále jen občanský zákoník),
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhl. č. 405/2017 Sb, (dále jen vyhláška č. 499/2006 Sb.),
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 323/2017 Sb., (dále jen vyhl. č. 268/2009 Sb.),
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.),
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb., (dále jen vyhl. č. 503/2006 Sb.).

Jelikož vstoupil v platnost nový Územní plán města Brna vydaný opatřením obecné povahy č. 1/2025, s účinností od 31.01.2025, požádal stavební úřad dne 8.4.2025 pod č.j. MMB/0177617/2025 Odbor územního plánování a rozvoje MMB o součinnost a technickou pomoc. Dne 16.4.2025 obdržel stavební úřad sdělení Odboru územního plánování a rozvoje MMB pod č.j. MMB/0186766/2025, ve kterém jsou uvedeny podklady a hlediska, podle kterých byl záměr posuzován. V závěru posouzení z jednotlivých hledisek je uvedeno: „Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr s ohledem k jeho rozsahu není v rozporu s PÚR ČR, ale je v rozporu s ÚPmB a s cíli a úkoly územního plánování“. Se závěrem Odboru územního plánování a rozvoje MMB se stavební úřad neztotožňuje. Stavební úřad uvádí, že uvedené sdělení nenahrazuje závazné stanovisko orgánu územního plánování a není jím vázán. Jedná se pouze o podpůrný dokument.

Stavební úřad dne 11.06.2025 oznámil pokračování územního a stavebního řízení opatřením č.j. MMB/0284319/2025 a v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu poučil účastníky řízení o možnosti seznámit se s podklady řízení a určil jim k tomu dostatečnou lhůtu na vyjádření se k podkladům rozhodnutí. Dne 16.6.2025 pod čj. MMB/0291907/2025 obdržel vyjádření žadatele týkající se převážně hodnocení souladu záměru s novým územním plánem s tím, že nelze učinit závěr, že předmětný záměr nelze umístit ani povolit s ohledem na regulativy nového územního plánu. Dále bylo podáno vyjádření účastníka řízení (době vydání rozhodnutí již nebyl vlastníkem jednotky č. 843/108) tj. Mgr. Damira Solaka, Táborského nábřeží 7, 639 00 Brno, dne 21.6.20225 pod č.j. MMB/0303294/2025, který konstatoval, že záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a Územním plánem města Brna a žádost je třeba zamítnout. V průběhu řízení (dne 29.7.2025) došlo k předání spisové dokumentace jiné oprávněné úřední osobě, která se musela s ohledem na délku a složitost řízení, jakož i značný rozsah shromážděných podkladů a dokumentace, nejprve podrobně seznámit s dosavadním průběhem řízení a obsahem spisu. Tato skutečnost si vyžádala nezbytný časový prostor a měla za následek prodlevu v dalším postupu ve věci. Dne 30.10.2025 pod č.j. MMB/0532228/2025 doplnil žadatel na základě rozhodnutí nadřízeného orgánu dokumentaci o výpočet indexu dostupnosti a stanovení součinitele redukce počtu stáni; dodatek nájemní smlouvy na parkovací místa; vyjádření EG.D, a.s.; aktualizaci vyjádření OŽP MMB a další. Do spisu dále přibylo vyjádření ze dne 24.11.2025 pod č.j. MMB/0576536/2025 vlastníka pronajímaných parkovacích stání, tj. společnosti UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., že pronájmem těchto stání nebudou zasaženy žádné jednotky ani snížen počet parkovacích míst pro veřejnost. Tuto skutečnost ověřil stavební úřad na místě samém dne 9.12.2025 a vyhotovil o tom protokol z kontrolní prohlídky vč. fotodokumentace, který je založen v tomto spise. Následně provedl aktualizaci účastníků řízení dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a dne 13.1.2026 opatřením č.j. MMB/0021929/2026 informoval stavebníky o doplnění projektové dokumentace o výše uvedené doklady a určil jim novou lhůtu pro uplatnění námitek. Zároveň v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu stanovil lhůtu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva využili.
K řízení byla uplatněna řada námitek a vyjádření se účastníků řízení. Obsahem námitek a vyjádření se účastníků řízení se stavební úřad zabýval, posoudil je na základě obecných technických požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, technických norem a závěr posouzení jednotlivých námitek, jejich dílčích částí a vyjádření se k podkladům podrobně zdůvodnil níže v odůvodnění rozhodnutí. Součástí spisu jsou rovněž záznamy o nahlížení do spisu. Veškerá podání, záznamy, protokoly, opatření, procesní rozhodnutí a další úkony v předmětném řízení jsou chronologicky seřazeny a zaznamenány v seznamu dokladů spisu.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 85 a ust. § 109 stavebního zákona.
Při vymezování okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- dle ust. § 85 odst. 1 písm. a) žadateli, tj. WELLCO Brno s. r. o., Příkop 838/6, 602 00 Brno,
- dle ust. § 85 odst. 1 písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno zastoupené starostou městské části města Brna Brno-střed,

dle ust. § 85 odst. 2 písm. a) vlastníkovi pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo tomu, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě – vlastníci pozemku par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a stavbě na něm č.p. 843, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, tj. Mgr. Bc. Hana Bartasová, Ve Vinohradu č.p. 915/6, 664 44 Ořechov u Brna; Ing. Karel Belžík, Lesní 709, 664 01 Bílovice nad Svitavou; Jiří Berka, Halasovo náměstí 112/2, 638 00 Brno; Ing. Martin Berka, Ibsenova 122/9, 638 00 Brno; Miroslav Bernátek, Dlouhá 719/44, 110 00 Praha; Ing. Jana Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice; Lucie Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08

Blažovice; Blanka Bornayová, Spodní 676/14, 625 00 Brno; Ing. Miloš Brzobohatý, Studýnka 120, 664 41 Omice; Manfred Hans Cers, Hrnčířská 572/4, 602 00 Brno; Miroslava Černá, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim; Jiří Černý, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim; JUDr. Rudolf Daniel, Fabiánka II 233, 760 01 Zlín; Mojmír De Jaegher, třída Kpt. Jaroše 1933/15, 602 00 Brno; Mgr. David Dočkal, MBA, Údolní 599/37, 602 00 Brno; Marcela Dočkalová, Údolní 599/37, 602 00 Brno; JUDr. Jaroslava Doleželová, Sevastopolská 339/4, 625 00 Brno; Serhij Dorošuk, V Újezdech 611/12, 621 00 Brno; MUDr. Roman Flašar, Psotova 137/17, 612 00 Brno; JUDr. Miroslava Follová, Planinka 393/9, 621 00 Brno; Martin Fučík, Ulrychova 908/67, 624 00 Brno; Ing. Jaroslav Haša, Mojmírovo náměstí 3105/6a, 612 00 Brno; Martin Havlát, Říčky 90, 664 83 Říčky; Oldřiška Hladíková, Horská 2966/38, 616 00 Brno; Ing. Tomáš Hökl, Borová 205/25, 644 00 Brno; Mgr. Monika Höklová, Borová 205/25, 644 00 Brno; Mgr. Jana Holá, Smetanova 474/10, 664 34 Kuřim; MUDr. Jan Holan, Výstavní 143/34, 603 00 Brno; Ing. Miroslav Horký, Jeřabinová 742/6, 602 00 Brno; Ondřej Hradílek, Skřivanova 333/3, 602 00 Brno; Erik Hrazdil, Luční 2437/13, 616 00 Brno; Jana Hrubcová, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno; Ing. Jan Hrubec, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno; Ing. Martin Hvězda, Hoblíkova 547/5, 613 00 Brno; Martin Jambor, Ečerova 962/17, 635 00 Brno; Ladislav Jack Janků, Příkop 843/4, 602 00 Brno; Pavel Jež, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky; Marta Ježová, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky; Ing. Libuše Jindrová, Mezírka 741/7, 602 00 Brno; Ing. Jiří Kinzel, Generála Kadlece 2077/4, 621 00 Brno; JUDr. Oktavián Kocián, U Dubu 784/7, 644 00 Brno; Ing. Tomáš Kocian, Talichova 58, 623 00 Brno; Mgr. Klára Kocianová, Talichova 58, 623 00 Brno; JUDr. Petr Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha; Pavel Kozubík, 1. května 1051, 763 31 Brumov-Bylnice; Ing. Přemysl Kučera, MBA, Kudelova 1852/4a, 602 00 Brno; Josef Kudela, Šumice 503, 687 31 Šumice; Jarmila Kudelová, Šumice 503, 687 31 Šumice; Mgr. Lucie Kudláčková, Družstevní 331, 382 32 Velešín; Ing. Václav Kuna, Za Zahradami 506/1, 664 31 Lelekovice; JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; JUDr. Dagmar Kuželová, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; Mgr. Ing. Lukáš Kyzlink, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice; Mgr. et Bc. Eva Kyzlinková, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice; Michal Leimberger, Joukalova 1151/4, 635 00 Brno; MgA. Eva Leimbergerová, Pod Skalkou 2739/1, 150 00 Praha; Radek Leksa, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou; Kateřina Leksová, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou; Ing. Růžena Lopojdová, Mášova 725/7, 602 00 Brno; Silvie Lukášková, Údolní 599/37, 602 00 Brno; JUDr. Zdeněk Mach, Podbabská 273/6, 621 00 Brno; JUDr. Jaroslav Macháček, Masarykova 427/31, 602 00 Brno; Mgr. Marie Machová, Podbabská 273/6, 621 00 Brno; JUDr. Eva Masaryková, Beethovenova 653/3, 602 00 Brno; Mgr. Ivana Maternová, U Kovárny 37, 278 01 Kralupy nad Vltavou; Natalija Melezinkova, Zakšínská 609/15, 190 00 Praha; Ing. Pavel Mikula, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice; Hana Mikulová, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice; Tomáš Němec, Chochola 1254/15, 624 00 Brno; Miroslav Netík, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno; Anna Netíková, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno; Lenka Nová, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno; Jana Novotná, Heřmanov 90, 594 58 Heřmanov; MUDr. Eva Novotná, Sychrov 27, 621 00 Brno; Ing. Tomáš Novotný, Příkop 834/8, 602 00 Brno; Václav Nový, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno; Ing. arch. Barbara Ormston, Příční 198/32, 602 00 Brno; JUDr. Kateřina Pavlíková, Azurová 2029/8, 621 00 Brno; Ing. Alois Pavlů, Újezd 30, 679 72 Kunštát; David Plšek, Kárníkova 1537/16, 621 00 Brno; Ing. Miroslav Plšek, Majdalenky 844/7, 638 00 Brno; JUDr. Petr Poledník, Demlova 255/2, 613 00 Brno; JUDr. Gabriela Polesná, Bořetická 4095/20, 628 00 Brno; Ing. Jaroslav Procházka, Rozárka 682/32, 644 00 Brno; Pavel Přibyl, náměstí 13. prosince 1197/22, 664 12 Oslavany; Jan Pšikal, Bezručova 1273/23a, 678 01 Blansko; Mgr. Jaroslava Pumprlová, Rekreační 260/7f, 635 00 Brno; Daniel Rácz, Malodunajské nábr. 2504/6, 94505 Komárno, Slovenská republika; Vladimír Ráček, Valtická 4100/19, 628 00 Brno; Ivona Ráčková, Valtická 4100/19, 628 00 Brno; JUDr. Ing. Zdeněk Rajda, Habří 2801/12, 628 00 Brno; Ing. Miloš Rous, MBA, Hatě 405/26, 621 00 Brno; MUDr. Zuzana Rousová, Na Rybízárně 615/41, 621 00 Brno; Mgr. Tomáš Rozehnal, Ph.D., Houbalova 3023/8, 628 00 Brno; Ing. Jiří Rubáš, Bieblova 163/20, 613 00 Brno; Mgr. Alice Rubášová, Bieblova 163/20, 613 00 Brno; Ladislav Ruibar, Úvoz 507/4, 602 00 Brno; MUDr. Anna Růžičková, Příkop 843/4, 602 00 Brno; Lucie Sadílková, Revoluční 1202/20,

110 00 Praha; Ing.arch.Bc. Jaromír Sedlák, Lužická 2091/5, 616 00 Brno; JUDr. Alice Sedláková, Brechtova 23/2, 638 00 Brno; Ing. Hana Sedmíková, Brtnická 5535/35, 586 01 Jihlava; Miroslav Skřivánek, K Babě 595/13, 621 00 Brno; JUDr. Martina Skřivánková, K Babě 595/13, 621 00 Brno; Mgr. Ing. Tereza Slivková, Laštůvkova 713/10, 635 00 Brno; Roman Sokola, Gallašova 49/6, 639 00 Brno; Veronika Srbová, Rozhraní 354, 664 61 Holasice; Ing. Leoš Srpek, MBA, Nad Přehradou 1372/8, 635 00 Brno; Ing.arch. Magdalena Stavinohová, Pastviny 1315/10a, 624 00 Brno; Jaroslav Svída, Doubek 688, 679 71 Lysice Ing. Karel Šimek, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno; Ingrid Šimková, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno; Ing. Radovan Šindelka, Charbulova 291/65, 618 00 Brno; Jiří Šírek, Příkop 4, 602 00 Brno; Ing. Jiřina Šírková, Pustiměřské Prusy 239, 683 21 Pustiměř; MUDr. Ivo Šlapák, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno; MUDr. Olga Šlapáková, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno; Jaromír Šmerda, Kovalovice 210, 664 06 Kovalovice; Ing. Petr Švec, Veslařská 968/123, 637 00 Brno; Mgr. Šárka Švecová, Veslařská 968/123, 637 00 Brno; Mgr. Igor Tomášek, Kamenačky 3829/57, 636 00 Brno; Ing.arch. Michal Tomášek, Bellova 354/26, 623 00 Brno; MUDr. Ladislav Trávníček, Rotalova 801/85, 614 00 Brno; Ing. Valeria Trávníčková, Rotalova 801/85, 614 00 Brno; Jiří Trojan, U Potoka 326, Kobylnice, 664 51 Šlapanice u Brna; Michaela Vitula, Kalvodova 23, 602 00 Brno; Tatiana Van-Iu-Tan, Táborská 4495/114, 615 00 Brno; JUDr. Karel Varga, Malinová 499/5, 644 00 Brno; Ing. Jaroslav Vondruška, Svážná 398/3, 664 02 Ochoz u Brna; Miroslava Wimětalová, Ulrychova 1044/56, 624 00 Brno; Leopold Zelinka, Hilleho 1838/1, 602 00 Brno; Tomáš Zerhau, Jeřábkova 657/17, 664 44 Ořechov u Brna; Ing. Jan Ziegler, Příkop 838/6, 602 00 Brno; Account Solutions s.r.o., Příkop 834/8, 602 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; Česká lékařská komora, Lužická 419/14, 779 00 Olomouc; Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha; Český lev Brno, spol. s r.o. Příkop 4, Brno 602 00; D.R.M. Europe Brno, spol. s r.o. Příkop 4, Brno 602 00; ESPRIT STYL, s.r.o., Kotlářská 658/10, 602 00 Brno; EXPO-Consult+Service,spol. s r.o.FEWSTERS s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; FONTANA R, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; FYZIOTERAPIE JANSKÁ, spol. s r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; GYP LOGISTICS, a.s., Příkop 838/6, 602 00 Brno; HANUS Capital a.s., Dlouhá 730/35, 110 00 Praha; Hrstková Design s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; IBC BRNO TEAM s.r.o., Viniční 2270/160, 615 00 Brno; IIMCE, spol. s r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; javiso.FIN, s.r.o., Jinačovice 117, 664 34 Jinačovice; KATO Real Invest s.r.o., č.p. 233, 756 11 Leskovec; KV - consulting s.r.o., Slunečná 481/6, 634 00 Brno; LAPARELU s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; MARTI - KO s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; Legitimus s.r.o., U průhonu 1516/32, 170 00 Praha; MEDU21 s.r.o., Šaldova 466/34, 186 00 Praha; MG FORS, a.s., Vohančice 55, 666 01 Vohančice; MP-SOFT, a.s., Příkop 843/4, 602 00 Brno; Nadační fond EDMIRA, Příkop 843/4, 602 00 Brno; O.W.L. s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, 140 00 Praha; P4 Brno s.r.o., Úvoz 499/56, 602 00 Brno; PERLA, netkaný textil, a.s., 28. října 2273/8, 789 01 Zábřeh; PRCHAL & SYN s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; Royal Crystal s.r.o., Vídeňská 182/102j, 619 00 Brno; TL-Systems s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; TOSCOM spol. s r.o., Zdráhalova 1737/9, 613 00 Brno; TYMET group a.s., Údolní 388/8, 602 00 Brno; UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; WELLCO Brno s. r. o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; William & Henry Morton a.s. Příkop 4, Brno 602 00; ZAHA, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; ZB REAL, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno; 4lab trading s.r.o., Příkop 4, 602 00 Brno; 81 klima a.s., Hybešova256/18, 602 00 Brno.

- dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (identifikováni označením pozemků a staveb podle katastru nemovitostí); stavební úřad posoudil dotčení z hlediska umístění a zhodnotil, že se týká:
  - těch, kteří mohou být ovlivněni z hlediska oslunění a proslunění, tj. jedná se o vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich: par. čís. 495/2, 499, 506, 538/1, 540/1, 563/4, 538/3,

540/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a sousední stavby: Brno, k.ú. Zábrdovice: č.p. 818, č.p. 147, č.p. 262, č.p. 27, č.p. 838,

- těch, kteří mohou být ovlivněni z hlediska dopravního napojení, tj. vlastníci pozemku par. čís. 563/1, 534, k.ú. Zábrdovice, obec Brno,
- těch, kteří vlastní nebo jsou správci inženýrských a dopravních sítí a těch, kterým může být zasahováno do vlastnictví: Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha; EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno; T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 1, 148 00 Praha; Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha; Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha; Erste Leasing, a.s., Horní náměstí 264/18, 669 02 Znojmo; Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha; ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha; Komerční banka, a.s.., Na příkopě 969/33, 110 00 Praha; MG PROJEKT, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno; NEXO NETWORK a.s., Pod Zakopaniců 269, 755 01 Vsetín; Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. I.P. Pavlova 1789/5, 120 00 Praha; Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha; Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, 158 00 Praha; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 00 Praha; Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126, 377 01 Jindřichův Hradec.

Při vymezování okruhu účastníků stavebního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- podle ust. § 109 písm. a) stavebníkovi, tj. WELLCO Brno s. r. o., Příkop 838/6, 602 00 Brno,
- dle ust. § 109 písm. b) vlastníkovi stavby, na níž má být změna provedena, který je současně dle ust. 109 písm. c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna – pozemek par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a stavba č.p. 843 na něm, tj. Mgr. Bc. Hana Bartasová, Ve Vinohradu č.p. 915/6, 664 44 Ořechov u Brna; Ing. Karel Belžík, Lesní 709, 664 01 Bílovice nad Svitavou; Jiří Berka, Halasovo náměstí 112/2, 638 00 Brno; Ing. Martin Berka, Ibsenova 122/9, 638 00 Brno; Miroslav Bernátek, Dlouhá 719/44, 110 00 Praha; Ing. Jana Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice; Lucie Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice; Blanka Bornayová, Spodní 676/14, 625 00 Brno; Ing. Miloš Brzobohatý, Studýnka 120, 664 41 Omice; Manfred Hans Cers, Hrnčířská 572/4, 602 00 Brno; Miroslava Černá, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim; Jiří Černý, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim; JUDr. Rudolf Daniel, Fabiánka II 233, 760 01 Zlín; Mojmír De Jaegher, třída Kpt. Jaroše 1933/15, 602 00 Brno; Mgr. David Dočkal, MBA, Údolní 599/37, 602 00 Brno; Marcela Dočkalová, Údolní 599/37, 602 00 Brno; JUDr. Jaroslava Doleželová, Sevastopolská 339/4, 625 00 Brno; Serhij Dorošuk, V Újezdech 611/12, 621 00 Brno; MUDr. Roman Flašar, Psotova 137/17, 612 00 Brno; JUDr. Miroslava Follová, Planinka 393/9, 621 00 Brno; Martin Fučík, Ulrychova 908/67, 624 00 Brno; Ing. Jaroslav Haša, Mojmírovo náměstí 3105/6a, 612 00 Brno; Martin Havlát, Říčky 90, 664 83 Říčky; Oldřiška Hladíková, Horská 2966/38, 616 00 Brno; Ing. Tomáš Hökl, Borová 205/25, 644 00 Brno; Mgr. Monika Höklová, Borová 205/25, 644 00 Brno; Mgr. Jana Holá, Smetanova 474/10, 664 34 Kuřim; MUDr. Jan Holan, Výstavní 143/34, 603 00 Brno; Ing. Miroslav Horký, Jeřabinová 742/6, 602 00 Brno; Ondřej Hradílek, Skřivanova 333/3, 602 00 Brno; Erik Hrazdil, Luční 2437/13, 616 00 Brno; Jana Hrubcová, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno; Ing. Jan Hrubec, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno; Ing. Martin Hvězda, Hoblíkova 547/5, 613 00 Brno; Martin Jambor, Ečerova 962/17, 635 00 Brno; Ladislav Jack Janků, Příkop 843/4, 602 00 Brno; Pavel Jež, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky; Marta Ježová, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky; Ing. Libuše Jindrová, Mezírka 741/7, 602 00 Brno; Ing. Jiří Kinzel, Generála Kadlece 2077/4, 621 00 Brno; JUDr. Oktavián Kocián, U Dubu 784/7, 644 00 Brno; Ing. Tomáš Kocian, Talichova 58, 623 00 Brno; Mgr. Klára Kocianová, Talichova 58, 623 00 Brno; JUDr. Petr

Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha; Pavel Kozubík, 1. května 1051, 763 31 Brumov-Bylnice; Ing. Přemysl Kučera, MBA, Kudelova 1852/4a, 602 00 Brno; Josef Kudela, Šumice 503, 687 31 Šumice; Jarmila Kudelová, Šumice 503, 687 31 Šumice; Mgr. Lucie Kudláčková, Družstevní 331, 382 32 Velešín; Ing. Václav Kuna, Za Zahradami 506/1, 664 31 Lelekovice; JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; JUDr. Dagmar Kuželová, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha; Mgr. Ing. Lukáš Kyzlink, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice; Mgr. et Bc. Eva Kyzlinková, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice; Michal Leimberger, Joukalova 1151/4, 635 00 Brno; MgA. Eva Leimbergerová, Pod Skalkou 2739/1, 150 00 Praha; Radek Leksa, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou; Kateřina Leksová, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou; Ing. Růžena Lopojdová, Mášova 725/7, 602 00 Brno; Silvie Lukášková, Údolní 599/37, 602 00 Brno; JUDr. Zdeněk Mach, Podbabská 273/6, 621 00 Brno; JUDr. Jaroslav Macháček, Masarykova 427/31, 602 00 Brno; Mgr. Marie Machová, Podbabská 273/6, 621 00 Brno; JUDr. Eva Masaryková, Beethovenova 653/3, 602 00 Brno; Mgr. Ivana Maternová, U Kovárny 37, 278 01 Kralupy nad Vltavou; Natalija Melezinkova, Zakšínská 609/15, 190 00 Praha; Ing. Pavel Mikula, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice; Hana Mikulová, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice; Tomáš Němec, Chochola 1254/15, 624 00 Brno; Miroslav Netík, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno; Anna Netíková, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno; Lenka Nová, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno; Jana Novotná, Heřmanov 90, 594 58 Heřmanov; MUDr. Eva Novotná, Sychrov 27, 621 00 Brno; Ing. Tomáš Novotný, Příkop 834/8, 602 00 Brno; Václav Nový, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno; Ing. arch. Barbara Ormston, Příční 198/32, 602 00 Brno; JUDr. Kateřina Pavlíková, Azurová 2029/8, 621 00 Brno; Ing. Alois Pavlů, Újezd 30, 679 72 Kunštát; David Plšek, Kárníkova 1537/16, 621 00 Brno; Ing. Miroslav Plšek, Majdalenky 844/7, 638 00 Brno; JUDr. Petr Poledník, Demlova 255/2, 613 00 Brno; JUDr. Gabriela Polesná, Bořetická 4095/20, 628 00 Brno; Ing. Jaroslav Procházka, Rozárka 682/32, 644 00 Brno; Pavel Přibyl, náměstí 13. prosince 1197/22, 664 12 Oslavany; Jan Pšikal, Bezručova 1273/23a, 678 01 Blansko; Mgr. Jaroslava Pumprlová, Rekreační 260/7f, 635 00 Brno; Daniel Rácz, Malodunajské nábr. 2504/6, 94505 Komárno, Slovenská republika; Vladimír Ráček, Valtická 4100/19, 628 00 Brno; Ivona Ráčková, Valtická 4100/19, 628 00 Brno; JUDr. Ing. Zdeněk Rajda, Habří 2801/12, 628 00 Brno; Ing. Miloš Rous, MBA, Hatě 405/26, 621 00 Brno; MUDr. Zuzana Rousová, Na Rybízárně 615/41, 621 00 Brno; Mgr. Tomáš Rozehnal, Ph.D., Houbalova 3023/8, 628 00 Brno; Ing. Jiří Rubáš, Bieblova 163/20, 613 00 Brno; Mgr. Alice Rubášová, Bieblova 163/20, 613 00 Brno; Ladislav Ruibar, Úvoz 507/4, 602 00 Brno; MUDr. Anna Růžičková, Příkop 843/4, 602 00 Brno; Lucie Sadílková, Revoluční 1202/20, 110 00 Praha; Ing.arch.Bc. Jaromír Sedlák, Lužická 2091/5, 616 00 Brno; JUDr. Alice Sedláková, Brechtova 23/2, 638 00 Brno; Ing. Hana Sedmíková, Brtnická 5535/35, 586 01 Jihlava; Miroslav Skřivánek, K Babě 595/13, 621 00 Brno; JUDr. Martina Skřivánková, K Babě 595/13, 621 00 Brno; Mgr. Ing. Tereza Slivková, Laštůvkova 713/10, 635 00 Brno; Roman Sokola, Gallašova 49/6, 639 00 Brno; Veronika Srbová, Rozhraní 354, 664 61 Holasice; Ing. Leoš Srpek, MBA, Nad Přehradou 1372/8, 635 00 Brno; Ing.arch. Magdalena Stavinohová, Pastviny 1315/10a, 624 00 Brno; Jaroslav Svída, Doubek 688, 679 71 Lysice Ing. Karel Šimek, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno; Ingrid Šimková, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno; Ing. Radovan Šindelka, Charbulova 291/65, 618 00 Brno; Jiří Šírek, Příkop 4, 602 00 Brno; Ing. Jiřina Šírková, Pustiměřské Prusy 239, 683 21 Pustiměř; MUDr. Ivo Šlapák, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno; MUDr. Olga Šlapáková, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno; Jaromír Šmerda, Kovalovice 210, 664 06 Kovalovice; Ing. Petr Švec, Veslařská 968/123, 637 00 Brno; Mgr. Šárka Švecová, Veslařská 968/123, 637 00 Brno; Mgr. Igor Tomášek, Kamenačky 3829/57, 636 00 Brno; Ing.arch. Michal Tomášek, Bellova 354/26, 623 00 Brno; MUDr. Ladislav Trávníček, Rotalova 801/85, 614 00 Brno; Ing. Valeria Trávníčková, Rotalova 801/85, 614 00 Brno; Jiří Trojan, U Potoka 326, Kobylnice, 664 51 Šlapanice u Brna; Michaela Vitula, Kalvodova 23, 602 00 Brno; Tatiana Van-Iu-Tan, Táborská 4495/114, 615 00 Brno; JUDr. Karel Varga, Malinová 499/5, 644 00 Brno; Ing. Jaroslav Vondruška, Svážná 398/3, 664 02 Ochoz u Brna;

Miroslava Wimětalová, Ulrychova 1044/56, 624 00 Brno; Leopold Zelinka, Hilleho 1838/1, 602 00 Brno; Tomáš Zerhau, Jeřábkova 657/17, 664 44 Ořechov u Brna; Ing. Jan Ziegler, Příkop 838/6, 602 00 Brno; Account Solutions s.r.o., Příkop 834/8, 602 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; Česká lékařská komora, Lužická 419/14, 779 00 Olomouc; Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha; Český lev Brno, spol. s r.o. Příkop 4, Brno 602 00; D.R.M. Europe Brno, spol. s r.o. Příkop 4, Brno 602 00; ESPRIT STYL, s.r.o., Kotlářská 658/10, 602 00 Brno; EXPO-Consult+Service,spol. s r.o.FEWSTERS s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; FONTANA R, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; FYZIOTERAPIE JANSKÁ, spol. s r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; GYP LOGISTICS, a.s., Příkop 838/6, 602 00 Brno; HANUS Capital a.s., Dlouhá 730/35, 110 00 Praha; Hrstková Design s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; IBC BRNO TEAM s.r.o., Viniční 2270/160, 615 00 Brno; IIMCE, spol. s r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; javiso.FIN, s.r.o., Jinačovice 117, 664 34 Jinačovice; KATO Real Invest s.r.o., č.p. 233, 756 11 Leskovec; KV - consulting s.r.o., Slunečná 481/6, 634 00 Brno; LAPARELU s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; MARTI - KO s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; Legitimus s.r.o., U průhonu 1516/32, 170 00 Praha; MEDU21 s.r.o., Šaldova 466/34, 186 00 Praha; MG FORS, a.s., Vohančice 55, 666 01 Vohančice; MP-SOFT, a.s., Příkop 843/4, 602 00 Brno; Nadační fond EDMIRA, Příkop 843/4, 602 00 Brno; O.W.L. s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, 140 00 Praha; P4 Brno s.r.o., Úvoz 499/56, 602 00 Brno; PERLA, netkaný textil, a.s., 28. října 2273/8, 789 01 Zábřeh; PRCHAL & SYN s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; Royal Crystal s.r.o., Vídeňská 182/102j, 619 00 Brno; TL-Systems s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; TOSCOM spol. s r.o., Zdráhalova 1737/9, 613 00 Brno; TYMET group a.s., Údolní 388/8, 602 00 Brno; UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; WELLCO Brno s. r. o., Příkop 838/6, 602 00 Brno; William & Henry Morton a.s. Příkop 4, Brno 602 00; ZAHA, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno; ZB REAL, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno; 4lab trading s.r.o., Příkop 4, 602 00 Brno; 81 klima a.s., Hybešova256/18, 602 00 Brno.

- dle ust. § 109 písm. d) tomu, kdo má k pozemku, na kterém má být stavba prováděna právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena, tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha; České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha; EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno; T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 1, 148 00 Praha; Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha; Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha; Erste Leasing, a.s., Horní náměstí 264/18, 669 02 Znojmo; Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha; ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha; Komerční banka, a.s.., Na příkopě 969/33, 110 00 Praha; MG PROJEKT, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno; NEXO NETWORK a.s., Pod Zakopaniců 269, 755 01 Vsetín; Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. I.P. Pavlova 1789/5, 120 00 Praha; Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha; Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, 158 00 Praha; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 00 Praha; Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126, 377 01 Jindřichův Hradec.

Okruh účastníků řízení stavební úřad aktualizoval s ohledem na současný stav údajů uvedených v katastru nemovitostí.

Dle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad v souladu se závaznými stanovisky a stanovisky dotčených orgánů. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:
Odbor dopravy MMB č.j.: MMB/0315758/2015 ze dne 24.09.2015; Odbor památkové péče MMB č.j. MMB/0557373/2023/P/zs ze dne 05.12.2023; Odbor životního prostředí MMB aktualizoval vyjádření pod

č.j. MMB/0985546/2024/Zah dne 20.11.2024; Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně č. j.: KHSJM 43571/2015/BM/HP ze dne 16.09.2015; Hasičský záchranný sboru Jihomoravského kraje ev. č.: HSBM-73-1-2265/1-OPST-2015 ze dne 25.09.2015 a ev.č. HSBM-73-1-1695/1-OPST-2017 ze dne 11.7.2017; Úřad pro civilní letectví č.j. 009995-23-701 ze dne 11.9.2023 (prodloužení stanoviska pod č.j. 013329-25-701 ze dne 13.8.2025); Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j. MO 909496/2025-1322 ze dne 13.10.2025.
Další doložená vyjádření: CETIN a.s. č.j. 187231/25 ze dne 17.7.2025; EG.D, a.s. zn.: B6941-27118137 ze dne 20.3.2024; Vodafone Czech Republic a.s., zn.: 250502-1106818793 ze dne 2.5.2025; EG.D, a.s. zn. B6941-27118137 ze dne 20.3.2024 a zn. B6941-26299371 ze dne 13.3.2024); Brněnské komunikace, a.s. zn.: 3100-Nov-M307/15 ze dne 9.10.2015 (prodlouženo dne 20.8.2025; České radiokomunikace a.s., zn.: UPTS/OS/401685/2025 ze dne 8.7.2025; T-Mobile Czech Republic a.s., č.j. E24718/25 ze dne 2.5.2025; KŘP JmK, Policie České republiky, Oddělení správy nemovitého majetku, č.j. KRPB-1041-71/ČJ-2025-0600MN ze dne 27.2.2025.

Žádost byla doložena rozhodnutím č.j. 2753-701 ze dne 28.05.2012 vydaným Úřadem pro civilní letectví o zrušení provozování heliportu Brno – International Business Center.

Stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení přezkoumá žádost podle ust. § 90 a § 111 stavebního zákona.
Dle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele:

a) v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací,
b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Posouzení záměru stavebním úřadem dle výše uvedeného:
V ust. § 90 písm. a) stavebního zákona je výlučně uvedeno: „**vydanou**“ územně plánovací dokumentací. Jedná se o platnou územně plánovací dokumentaci k dnešnímu dni. Dne 31.01.2025 počalo platit opatření obecné povahy č. 1/2025 Územní plán města Brna vydané statutárním městem Brnem vydaném na svém Z9/22. zasedání konaném dne 10.12.2024 v souladu s § 54 odst. 2, § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Pro rozhodnutí ve věci, která byla vydaná stavebním úřadem ÚMČ Brno-střed před dnem 31.01.2025, tj. společné rozhodnutí č.j. MCBS/2021/0120629/MIKI ze dne 04.08.2021, společné rozhodnutí č.j. MCBS/2024/0019882/MIKI ze dne 04.03.2024, byla platná územně plánovací dokumentace – obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů. Tento Územní plán města Brna platil do 30.01.2025. Nové projednání je opětovné posouzení záměru podle platné právní úpravy, tzn. i když je záměru posuzován podle stavebního zákona platného do 31.12.2017, odkazuje vždy na platnou územně plánovací dokumentaci, která nemá přechodná ustanovení jako stavební zákon.
Z výše uvedeného vyplývá, že stavební úřad nyní při posouzení záměru vycházel už pouze z Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025, neboť Regulační plán bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové schválený Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/029 ve dnech 26.-27.06. 2001, včetně obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna

o závazných částech RP bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové byl opatřením obecné povahy č.4/2025, které bylo vydáno Zastupitelstvem města Brna zrušen s účinností ode dne 24.12.2025. *(„Zrušením RP nebudou dotčeny zájmy vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky a z nadřazených územně plánovacích dokumentací. Zrušení RP vychází z cílů a úkolů územního plánování, zejména z cíle soustavného a komplexního řešení funkčního využití území a stanovení zásad jeho funkčního a prostorového uspořádání. Zrušením RP nejsou dotčeny zájmy na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území. Ochrana existujících hodnot bude dostatečně zajištěna ÚPmB, územně analytickými podklady a dotčenými orgány v rámci povolovacích procesů. Zrušení RP je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. RP je v současné době již překonaný, neaktuální a nerespektuje dnešní požadavky pro novodobý rozvoj a nabízený potenciál lokality. Rovněž není v souladu se záměry města a soukromých investorů na využití předmětného území. Současné požadavky na rozvoj celého území vyplývají z ÚPmB, který je dostatečně reguluje, jedná se o stabilizovanou plochu označenou SU – plocha smíšená obytná všeobecná. Stanovuje také regulační prvky, které se v dnes platném ÚPmB již nevyskytují (např. IZP – index zastavění pozemku) a obsahuje směrné části, které se podle ust. § 324 stavebního zákona nemohou aplikovat. Po zrušení předmětné podrobnější územně plánovací dokumentace budou podmínky využití území stanoveny nadřazenou platnou územně plánovací dokumentací (Územní rozvojový plán, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, Územní plán města Brna) a dále Politikou územního rozvoje České republiky. Tím je zajištěno zachování navržené základní koncepce využití předmětného území a jeho příznivý charakter zůstane zachován i po zrušení této podrobnější územně plánovací dokumentace“).*

Podle Územního plánu města Brna, opatření obecné povahy č. 1/2025, účinné od 31.01.2025 se záměr nachází:

- v ploše stabilizované,
- s kódem plochy SU s rozdílným způsobem využití – smíšené obytné všeobecné,
- ve struktuře zástavby kompaktní,
- ve výškové úrovni zástavby 9 – 22 m,
- v zóně se shodným charakterem – Z2.13 Zábrdovice.

Plocha stabilizovaná

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. Stabilizované plochy jsou vymezeny v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres.

Smíšená obytné všeobecné – SU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

• Hlavní je využití pro: o bydlení; o občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy; o služby a nerušící výrobu; o sport.

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

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 m^2, 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: o 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 o 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,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek: o navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a o střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Kompaktní struktura

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení veřejného a komerčního v kompaktním území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.
- Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čárou (pokud domy nemají předzahrádky); má převážně uzavřený charakter. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to

technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. Pakliže je regulace vnitrobloku upravena v zóně se shodným charakterem odlišně, tato odlišná úprava se použije přednostně.

- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
- Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží většinově zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m

- charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště

Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše. Maximální výšku budovy mohou v odůvodněných případech přesáhnout:

VEŘEJNÉ BUDOVY

Veřejné budovy (budovy občanského vybavení), pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou v odůvodněných případech přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

LOKÁLNÍ DOMINANTA

Budova, případně její část, která v urbanisticky exponované poloze lokálně zvýrazňuje urbanistickou strukturu města. Je umožněna v těchto případech:

- v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostranství obvyklá (urbanisticky exponovaná poloha vůči významnému veřejnému prostranství jako je zejména náměstí, park, nároží u urbanisticky významných křížení ulic), není-li to v rozporu s charakterem území, resp. v nově zakládaných územích u nově vznikajících významných veřejných prostranství;
- v rámci areálové zástavby v plochách občanské vybavení – sportu (OS), plochách výroby všeobecné (VU) a plochách výroby lehké (VL) (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy); a to za současného splnění následujících podmínek:
- nachází se ve výškových hladinách 4 nebo 5; stanovenou výškovou hladinu přesáhne maximálně o 3 podlaží, nejvýše však o 12 m, přičemž nad tuto mez není přípustné další navýšení sklonitou střechou, ustupujícím podlažím ani jiným obdobným řešením střechy či strojním zařízením ovlivňujícím hmotové působení budovy;
- vhodnost situačního, hmotového a výškového řešení bude prověřena územní studií.

Je nepřípustná:

- ve stabilizovaných plochách;
- na území vyhlášené Městské památkové rezervace.

Omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb., o prohlášení území historických jader měst Kolína, Plzně, Brna, Lipníku nad Bečvou a Příboru za památkové rezervace, a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje.

PŘEVYŠUJÍCÍ ZÁSTAVBA

Pro převyšující zástavbu platí:

- je přípustná výhradně na rozsáhlých rozvojových územích (zejména přestavbových – např. Jižní čtvrť a Zbrojovka), kde je zakládána uliční mřížka, která svými parametry směřuje k zástavbě s římsou ve výšce do 28 m, tj. pouze ve výškové hladině 6;
- je v návaznosti na šířku ulic umožněna i plošnější vyšší zástavba než pouhé jednotlivé dominanty,
- dosahuje maximálně 40 m, přičemž nad tuto mez není přípustné další navýšení sklonitou střechou, ustupujícím podlažím ani jiným obdobným řešením střechy či strojním zařízením ovlivňujícím hmotové působení budovy;
- vhodnost situačního, hmotového a výškového řešení bude prověřena územní studií (s ohledem na komplexnější charakter uvažovaného území).

Z2.13 Zábrdovice

Z2 – kompaktní městská zástavba je charakteristická převážně blokovou strukturou (plánovitě založenou, nepravidelnou nebo rostlou). Typické jsou zelené dvory a vnitrobloky, které jsou většinou soukromé a hustě rozparcelované na jednotlivé oplocené zahrady, obzvlášť cenné jsou veřejně přístupné vnitrobloky, které jsou častěji zastoupeny v užším okruhu centra města. Zastoupené jsou i veřejně nepřístupné vnitrobloky, které obsahují souvislé prostranství sloužící potřebám všech obyvatel nemovitostí, které daný blok vytvářejí. Uliční fasáda objektů tvořících blok zpravidla leží na uliční čáře nebo je odstoupena a vytváří např. souvislý pás předzahrádek.

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- 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
- doplňovat prostavěné vnitrobloky o nezpevněné plochy

ad a), b) Podle schváleného Územního plánu

Plocha stabilizovaná:

Jedná se o nástavbu 10.NP na stávající devíti-podlažní objekt.

Výškový popis okolních domů:

- protilehlá fronta domů ulice Příkop má 6. – 8.NP;
- sousední dům Příkop 27/2a má 7.NP;
- fronta domů při ul. Koliště má 4. – 7. NP;
- další domy v sousedních městských blocích mají obvykle 4. – 6.NP.

Stabilizovaná plocha se vyznačuje tím, že do ní nebudou vnášeny takové zásahy, které změní nejen funkční ale i prostorové uspořádání. Navrženým záměrem je školící centrum, což neodporuje funkčnímu využití stávající zástavby (stávající polyfunkční objekt). Stavební úřad vyhodnotil záměr zbudování 10.NP z pohledu prostorového řešení stávající zástavby a zjistil, že se nově navrženým objemem nijak zásadně nezmění objem stavby, který by se projevil ve vnímání struktury města.

Plocha smíšená obytná všeobecná – SU:

Hlavním využitím pro plochu je bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách OV a OK, služby, nerušící provozovna a sport. Funkční náplň záměru je školící centrum. Tato funkce je službou a také

občanským vybavením a spadá do výčtu přípustných využití. Jedná se o nástavbu, při které se existující stavba plošně nerozšiřuje, a tudíž není uplatněn požadavek na zastoupení zeleně. Záměr je z funkčního hlediska v souladu.

Kompaktní struktura:

V kompaktní struktuře se jedná především o půdorysnou stopu objektů – respektování uliční čáry a respektování vytváření vnitrobloků. Vzhledem k tomu, že nástavba 10.NP respektuje plošně stávající stopu objektu Příkop 4, je řešení záměr v souladu s požadavky kompaktní struktury.

Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m:

Jak bylo výše uvedeno, okolní zástavba má maximálně 8.NP. To odpovídá celkové výšce objektů cca 22,0 m. Tato výška je charakteristická pro ulici Příkop. Protilehlá fronta je výškově uspořádaná – sjednocená. Objekt Příkop 4 má stávající výšku 9.NP. Výška atiky 9.NP je cca 32,0 m. Z těchto údajů je zřejmé, že i stávající výška překračuje výškovou úroveň území. Nástavbou 10.NP by se výška objektu zvedla na cca 35,5 m. Jedná se o tzv. integrovaný jev – objekt, který neodpovídá stanovené regulaci v ploše. Podle ÚpmB se s integrovanými jevy pracuje dle pokynů uvedených v textové části ÚpmB: „Jestliže existující budova převyšuje stanovenou výškovou hladinu, je i v případě její rekonstrukce či obnovy tato převyšující skutečná výška nadále přípustná, přičemž však budova nemůže být rozšiřována či zvyšována oproti původním parametrům v prostoru nad stanovenou maximální regulovanou výšku.“

V této souvislosti stavební úřad považuje za podstatné ustanovení kapitoly 6.2 závazné textové části Územního plánu města Brna, str. 54, podle kterého platí, že jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popřípadě umísťován, jsou tyto záměry přípustné. Závazná část neobsahuje požadavek, aby takový správní akt byl pravomocný. Účelem uvedené regulace je zachovat právní jistotu subjektů, které již dlouhodobě připravují své stavební záměry, a předejít vzniku značných škod a případných soudních sporů v důsledku změny územně plánovací dokumentace v průběhu dlouhodobé stavební přípravy. Pořizovatel ÚP přitom výslovně počítá i s možností opakovaného rušení vydaných rozhodnutí v odvolacím řízení, například z procesních důvodů, kdy délku následného řízení nelze předvídat a kdy podle jeho názoru nelze spravedlivě požadovat, aby žadatel v důsledku takového procesního vývoje opakovaně přepracovával nákladnou projektovou dokumentaci. Stavební úřad proto při výkladu kapitoly 6.2 závazné textové části ÚPmB přihlédl ke skutečnosti, že předmětný stavební záměr byl před nabytím účinnosti nového územního plánu opakovaně předmětem povolovacího řízení, v jehož rámci byla vydána dvě společná povolení. Současně přihlédl k tomu, že jejich zrušení nebylo založeno na zjištění věcného rozporu záměru s tehdy platnou územně plánovací dokumentací, taktéž je nutné zohlednit, že předmětná nástavba 10. nadzemního podlaží nepředstavuje nově formulovaný stavební záměr předložený až po nabytí účinnosti nového územního plánu. Jedná se o záměr, který byl již před tímto datem předmětem opakovaného povolovacího procesu a k němuž byla vydána dvě společná povolení. Právě tuto kategorii dlouhodobě připravovaných záměrů měl pořizovatel ÚP na mysli při stanovení pravidla zachování právní kontinuity. Z uvedeného vyplývá, že navyšování objektu, který svou výškou je nad regulovanou výškovou úroveň zástavby je akceptovatelné.

Z2.13 Zábrdovice:

Jedním z požadavků je „respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby“. Jak bylo uvedeno, v hodnocení z hlediska stabilizované plochy a výškové úrovně, je záměr svou výškou akceptovatelný pro dané území. Navýšením o další částečné patro nedojde ke významnému zvětšení hmoty a zvýraznění objektu. Stavba je svým objemem koncipována tak, že nezmění charakter území a ctí architektonickou hodnotu celého objektu. Svým pojetím duplikuje 9.NP a nevnáší tak nové prvky jak do architektonického členění stavby, tak do urbanistického členění celé přilehlé zástavby.

Na základě výše uvedeného stavební úřad konstatuje, že předmětná stavba je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, z hlediska schváleného ÚPmB se jedná o integrovaný jev, a proto je přípustná.

ad c) Stavební úřad posuzuje vždy záměr dle prováděcích právních předpisů. Plánovaná úprava již dokončené stavby odpovídá všem příslušným ustanovením stavebního zákona a jeho prováděcích

právních předpisů, s důrazem na zásady týkající se správného využívání území. Konkrétně je třeba zdůraznit soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která stanoví obecné požadavky na stavební činnost a podmínky pro umisťování a užívání staveb v území. Dále s vyhláškou č. 268/2009 Sb., která upřesňuje technické normy a postupy v oblasti stavebnictví. Tímto způsobem je navrhovaná změna zajištěna jak z právního, tak z technického hlediska a je v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Díky tomu je plánovaná úprava z hlediska legislativy a stavebních norem řádně zdůvodněna a oprávněna k realizaci.

ad d) Navrhovaná změna dokončené stavby nebude vyžadovat rozšíření dopravní nebo technické infrastruktury, jelikož se jedná pouze o nástavbu existujícího objektu. Tato změna nenaruší současnou infrastrukturní podporu ani nepovede k novým požadavkům na provoz či údržbu. Plánovaná změna dokončené stavby zůstává v rámci stávajících parametrů a nenastanou žádné zásadní změny, které by vyžadovaly další investice do infrastruktury. Celkový charakter a funkčnost existujícího objektu zůstane zachována, a tudíž není potřeba provádět úpravy v okolní infrastruktuře.

ad e) Změna dokončené stavby nevyvolává požadavky z hlediska zvláštních právních předpisů a z hlediska stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány vydaly závazná stanoviska. Jedná se o:

souhlasné závazné stanovisko Odboru památkové péče MMB č.j. MMB/0557373/2023/P/zs ze dne 05.12.2023, které je bez podmínek. Stavební úřad je stanoviskem vázán a shodně v tomto rozhodnutí konstatuje, že realizace nástavby administrativního a školícího centra je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná. Shodně posoudil záměr Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Brně, který ve svém vyjádření č.j. NPÚ-371/96977/2023-TV ze dne 09.11.2023 sděluje, že „*nástavba heliportu podle předložené projektové dokumentace nebude v rozporu s účelem a podmínkami, pro které byly vyhlášeny OP MPR Brno a PZ Brno.*“

Dne 16.09.2015 bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jmk č.j. KHSJM 43571/2015/BM/HP, čímž byl záměr posouzen a odsouhlasen z hlediska požadavků předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Dne 25.09.2015 bylo Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje ev. č. HSBM-73-1-2265/1-OPST-2015 vydáno závazné stanovisko, kterým byl záměr posouzen a odsouhlasen z hlediska požadavků zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění k datu projektové dokumentace. Dne 17.7.2017 z důvodu nového označení místnosti bylo vydáno závazné stanovisko ev. č. HSBM-73-11695/1-OPST-2017.

V závazném stanovisku Sekce majetkové Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru č.j. MO 909496/2025-1322 ze dne 13.10.2025 se uvádí, že předložený stavební záměr není v rozporu daná se zájmy Ministerstva obrany a nekoliduje s ochranou zájmů Ministerstva obrany. Dále je v závazném stanovisku uvedeno, že v řešené lokalitě se neevidují inženýrské sítě a podzemní telekomunikační vedení ve vlastnictví Ministerstva obrany.

Aktualizované vyjádření Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna, č.j. MMB/0985546/2024/Zah dne 20.11.2024, ve kterém sděluje, že nejsou dotčeny jím sledované zájmy ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.

Odbor dopravy MMB vydal stanovisko č.j. MMB/0315758/2015 dne 24.09.2015, kterým sdělil, že nemá námitek k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Vzhledem k tomu, že veřejná komunikace nebude nástavbou dotčena, stavební úřad nezahrnul Odbor dopravy MMB do dotčených orgánů.

Úřad pro civilní letectví pod č.j. 009995-23-701 ze dne 11.9.2023 (prodloužení stanoviska pod č.j. 013329-25-701 ze dne 13.8.2025) vydal stanovisko se sdělením, že předmětnou stavbou nejsou dotčeny zájmy civilního letectví. Stavební úřad posoudil stanovisko s odkazem na rozhodnutí o zrušení provozování heliportu Brno – International Business Center a zhodnotil, že i když již nejsou zájmy civilního letectví dotčeny, zahrnul stavební úřad místně příslušný orgán do dotčených orgánů.

Stavební úřad na základě závazných podkladů a vyjádření naznal, že změna dokončené stavby nevyvolává požadavky z hlediska zvláštních právních předpisů a z hlediska stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Stavba nebude zdrojem závad nebo vlivů, které by byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí. Nemá negativní vliv na kvalitu prostředí. Umístění a povolení jednopodlažní nástavby nad částí půdorysu stávajícího objektu „IBC“, která bude využívána jako školící a administrativní prostory, nezpůsobí zátěž svému okolí nad rámec běžného užívání stavby pro obchod, administrativu a částečné bydlení.

Dle ust. § 111 stavebního zákona stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda

a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li ve věci vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas, územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací,
b) projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem,
d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

ad a) Tak jak bylo uvedeno výše, stavební úřad přezkoumal žádost, zda je v souladu s územně plánovací dokumentací, Územním plánem města Brna.

ad b) Společná projektová dokumentace je vypracována dle vyhl. č. 499/2006 Sb. 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 projektové dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, (dále jen vyhlášky o využívání území) a vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, (dále jen „OTP“). Stavba je umístěna tak, že umožňuje její napojení na stávající sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a umožňuje přístup požární techniky v souladu s ust. § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území. Stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemky v souladu s ust. § 23 odst. 2 vyhlášky o využívání území a také nedojde k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného míta, tak jak je uvedeno v ust. § 23 odst. 3 vyhlášky o využívání území. Dále v souladu s ust. § 25 výše uvedené vyhlášky budou odstupy mezi stavbami umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, např. technickou infrastrukturu. Požadavky na denní osvětlení a proslunění navrhované stavby splňují veškeré požadavky vyhlášky „OTP“, jak vyplývá z ust. § 12 odst. 5: „Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popřípadě formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem“.

Stavební úřad se zabýval požadavky vyplývající z vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění platném v podání žádosti (dále vyhl. č. 398/2009 Sb.). V doplnění projektové dokumentace dne 27.12.2023 autorizovaná osoba uvedla: „*Prostory v nástavbě jsou navrhovány jako soukromé firemní školící zařízení, určené pro pracovníky na stavbách. Zařízení není určeno k užívání veřejností. Prostory v nástavbě tedy do režimu staveb povinně se řídících výše uvedenou vyhláškou již nespadají*.“

Stavební úřad z výše uvedených údajů naznal, že požadavky dle ust. § 2 odst. 1 písm. b) vyhl. č.

398/2009 Sb. se u této změny dokončené stavby neuplatňují. Dále v ust. § 2 odst. 2 vyhlášky je uvedeno, že ustanovení této vyhlášky se uplatní též u změn dokončených staveb a změn v užívání staveb, pokud to závažně územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují. Aplikace toho „výjimkového“ ustanovení závisí na posouzení konkrétního případu. V tomto případě se jedná o nástavbu polyfunkčního domu, která nemění stávající vnitřní dispozici objektu samotného. Tím, že školící středisko je koncipované jako neveřejné, nejedná se o bytový dům obsahující více než tři byty a prostory nejsou určeny pro výkon práce celkově 25 a více osob se zdravotním postižením, vylučuje se ustanovení 2 tohoto paragrafu a není třeba posuzovat jeho technické a stavebně technické důvody.

ad c) Navrhovaná stavba bude napojena na rozvody objektu. Dopravní napojení je stávající. Odstavná a parkovací stání jsou zajištěna na pozemku stavby. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci a správci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti o společné územní a stavební řízení a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové dokumentace.

ad d) Závazná stanoviska a stanoviska dotčených orgánů vydaná k předmětnému řízení byla zkoordinována a podmínky stanovené těmito orgány byly zahrnuty do podmínek společného rozhodnutí. K rozporům nedošlo.

Stavební úřad posoudil základní principy, které mají zajišťovat kvalitu zástavby, údržbu stavby i komfort bydlení a usoudil, že kvalita prostředí a komfort bydlení bude nadále v parametrech současného životního standardu.

Posouzení námitek uplatněných ve společném řízení, které byly podány během předchozích projednání (pozn. stavební úřad z námitek vyňal úryvky, které jsou specifické pro obsah celé námitky):

- Dne 03.07.2017 pod č.j. MCBS/2017/0111433 obdržel stavební úřad námitky JUDr. Alice Sedlákové, Příkop 4, Brno a Ing. arch. Jaromíra Sedláka, Lužická 5, 616 00 Brno v zastoupení JUDr. Alicí Sedlákovou, Příkop 4, Brno
  - Námitku, týkající se vyžádání souhlasu všech vlastníků, kteří jsou stavby dotčeni a dále: „…*V daném případě je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek v uvedeném domě, k jejichž jednotkám přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech předmětného domu, tedy i na střeše, kterou tvoří tzv. heliport, neboť podle zákona společnou částí předmětného domu…Chodba stejně jako střecha a terasa, na jejíž části jsou umístěna společná technologická zařízení, tvoří správně společnou část budovy ve smyslu ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb…*“, stavební úřad posoudil takto:
    Dle ust § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2) písm. a) stavebního zákona k žádosti stavebník připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn. Stavebník k žádosti o společné územní rozhodnutí a stavební povolení připojil zápis z jednání shromáždění ze dne 10.01.2017, ve kterém je v bodu č. 3 uvedeno, že 89,41% přítomných bylo pro schválení záměru, tzn. v zápise je uvedeno, že shromáždění SVJ rozhodlo nadpoloviční většinou přítomných členů o schválení provedení změny stavby nástavbou, a to jednotky č. 843/276, spočívající v nástavbě o jedno nadzemní podlaží stávající plochy heliportu.
    Stavební úřad tento zápis z jednání shromáždění přijal jako doklad o právu provést stavbu a vycházel přitom z občanského zákoníku a stanov Společenství vlastníků jednotek v budově sekce C areálu IBC č.p. 843 (or. č. 4) na ulici Příkop v Brně, které byly v době zasedání aktuální, tzn. stanovy ke dni 20.05.2015 (s účinností od 01.07.2015).
    Ve stanovách ke dni 20.05.2015 je v bodu č. 12 článku VII uvedeno, že shromáždění je způsobilé usnášet se, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí

je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud tyto stanovy nebo zákon obligatorně nevyžadují vyšší počet hlasů. Dále v bodě č. 5 článku XIII je uvedeno, že úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem shromáždění. Dále úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu může člen společenství provádět jen na základě souhlasu shromáždění.

V ust. § 1206 odst. 2 občanského zákoníku je uvedeno, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomností vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

Souhlas shromáždění byl dán při jednání shromáždění dne 10.01.2017. Stavební úřad má za to, že zákonnou podmínku – připojit doklad o právu provést stavbu – stavebník naplnil, čímž dosáhl aktivní legitimace k povolení stavby.

K žádosti účastníka řízení o provedení ohledání stavby na místě samém stavební úřad uvádí, že provedl dne 01.03.2018 kontrolní prohlídku, ze které byl sepsán protokol s přílohou fotodokumentace.

Dále stavební úřad uvádí, že Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 04.01.2023, č.j. 8 Cmo 215/2022-515 návrh na určení neplatnosti usnesení o schválení provedení změny stavby nástavbou jednotky 843/276 spočívající v nástavbě stávající plochy heliportu o jedno nadzemní podlaží zamítl.

- Námitku, týkající se stavebně technických vad budovy č.p. 843 a dále „*…Praskají po celou dobu od její výstavby všechny výplňové zdi z důvodu nepředvídatelného průhybu betonových desek, tvořících skelet budovy…Ohledání tohoto stavu desky provedl stavební úřad v řízení zahájeném pod č.j. MCBS/2017134/FILT, MCBS/2017/0015568 při místním šetření konaném dne 23.02.2017, při kterém byl přítomen statik, o jehož zjištění jsme nebyli dosud informování. Žádám o připojení tohoto spisu stavebního úřadu do spisu vedeného pod výše uvedenou značkou a zadání vypracování znaleckého posudku od nezávislého znalce…*“ stavební úřad posoudil takto:

  Žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení byla podložena projektovou dokumentací, která obsahuje část D.1.2 Stavebně konstrukční část z 07/2015 a z 06/2018, které upřesňuje statické řešení (včetně doplnění ze dne 27.12.2023 se vstupními údaji). Tyto podklady byly zpracované autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, který nese odpovědnost za správné posouzení statického řešení záměru včetně dopadu tohoto záměru na celou stavbu Příkop 4. V této nově aktualizované části projektové dokumentace z 06/2018 je uvedeno posouzení mechanické odolnosti a stability dle vyhl. č. 268/2009 Sb. s celkovým závěrem. V závěru je uvedeno, že nově navržené konstrukce a úpravy stávajících konstrukcí jsou navrženy v souladu s normovými hodnotami tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým jsou vystaveny během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit náhlé nebo postupné zřícení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv její části nebo přilehlé stavby ani nepřípustné přetvoření nebo kmitání konstrukce, které může narušit stabilitu stávající stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části, nebo které vede ke snížení trvanlivosti stávající stavby. Dále se zde uvádí, že konstrukce objektu je dimenzována s rezervou pro případnou další nástavbu o další podlaží. Zhodnocení celkového statického stavu objektu prokazuje, že stavba ani její části nebudou deformovány, nebo jakkoli znehodnoceny.

  Ve sdělení stavebního úřadu pod č.j. MCBS/2017/0117821/FILT, sp. zn. ze dne 17.07.2017 bylo uvedeno: „*Při kontrolní prohlídce vlastník jednotky č. 843/275 sdělil, že bude stavební úřad informovat o průběhu prací vedoucích k odstranění příčiny pronikání vody do bytové jednotky č. 843/241 výše uvedeného objektu. Na základě kontrolní prohlídky vlastník jednotky č. 843/275*

dne 22.03.2017 sdělil, že práce vedoucí k odstranění příčiny pronikání vody do bytové jednotky č. 843/241 výše uvedeného objektu byly ukončeny. Stavební úřad zadává vypracování znaleckého posudku v případech, kdy jsou mu předloženy žadateli dva posudky protichůdné, a proto neshledal důvod pro zadání vypracování znaleckého posudku od nezávislého znalce. Za stav stavby odpovídá její vlastník.“. Ze sdělení vyplývá, že stavební úřad nezadal vypracování znaleckého posudku od nezávislého znalce, neboť nebyl k němu dán důvod. Také stavební úřad neshledal důvod připojení spisu sp. zn. 3200/MCBS/2017/0015568, který se týkal pronikání zapáchající špinavé vody a úniku vody z kuchyně jednotky č. 843/275 výše uvedeného objektu do jednotky č. 241 výše uvedeného objektu, prasknutí stropní desky nad jednotkou č. 241 výše uvedeného objektu a stížnosti na hluk z provozovny v jednotce č. 843/275 výše uvedeného objektu.

- K závěru podání „*Z výše uvedených důvodů navrhuji zastavení územního i stavebního řízení, neboť není účelné, aby bylo řízení přerušeno do rozhodnutí soudu o výše uvedených otázkách, když stavební úřad sám je oprávněn rozhodnout o tom, zda vůbec jednotka č. 843/276 ze stavebnětechnického hlediska existuje a má výměru uváděnou v citovaném prohlášení vlastníka.*“ stavební úřad uvádí: Stavební úřad není oprávněn posuzovat a rozhodovat, jestli jednotka existuje, neboť je tato jednotka zapsána a evidována v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že zápis do katastru nemovitostí podléhá samostatnému správnímu řízení, stavební úřad je tímto stavem vázán.

- Dne 17.01.2018 pod č.j. MCBS/2018/0010423 obdržel stavební úřad námitky MUDr. Ludmily Šlapákové, Zatloukalova 83, Brno
  - Námitku „*1. Vzhledem k trhlinám ve zdech a na podlaze v mých prostorách se obávám, že po dalším zatížení budovy nadstavbou se situace zhorší.*“ stavební úřad posoudil takto: Nedílnou součástí projektové dokumentace je dle vyhl. č. 499/2006 Sb., část B Souhrnná technická zpráva - B.2.6 Základní charakteristika objektů c) mechanická odolnost a stabilita, ve kterém je uvedeno, že návrh vychází ze stávajícího stavu objektu a jeho konstrukcí, tzn. z čehož vyplývá, že i ze stavu, který dokumentují ostatní účastníci řízení. Oprávněná osoba ke zpracování statické části projektové dokumentace zodpovídá za správnost a celistvost zhodnocení statických výpočtů zatížení a jeho dopad na stávající stavbu. Z těchto částí projektové dokumentace vyplývá, že nově navržené konstrukce a úpravy stávajících konstrukcí jsou navrženy s normovými hodnotami, aby nemohly způsobit náhlé nebo postupné zřízení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv její části nebo přilehlé stavby ani nepřípustné přetvoření nebo kmitání konstrukce, které může narušit stabilitu stávající stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části, nebo které vede ke snížení trvanlivosti stávající stavby. Stavební úřad posuzuje projektovou dokumentaci podle právních předpisů, ke kterým je zákonem zmocněn, tzn. stavební úřad není kompetentní k posuzování nebo dokonce vyvrácení závěrů statické části, za niž zodpovídá autorizovaná osoba.
  - Námitku „*2. Myslím, že stávající kapacita parkovacích míst během výstavby a po ní bude nedostatečná.“* stavební úřad posoudil takto:
    Dne 30.10.2025 pod č.j. MMB/0532228/2025 doplnil žadatel dokumentaci mimo jiné o výpočet indexu dostupnosti a stanovení součinitele redukce počtu stáni a dodatek nájemní smlouvy na parkovací místa. Ve spisu je dále založeno vyjádření ze dne 24.11.2025 pod č.j. MMB/0576536/2025 vlastníka pronajímaných parkovacích stání, tj. společnosti UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., že pronájmem těchto stání nebudou zasaženy žádné jednotky ani snížen počet parkovacích míst pro veřejnost. Tuto skutečnost ověřil stavební úřad na místě samém dne 9.12.2025 a vyhotovil o tom protokol z kontrolní prohlídky vč. fotodokumentace, který je založen v tomto spise. Stavební úřad považuje tuto námitku za vyřešenou.

- Námitku „*3. Ke své práci potřebuji nepřerušovanou dodávku energií včetně čisté vody, aby v mém případě nedošlo ke zničení drahých přístrojů.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Dle projektové dokumentace nedojde k přerušení dodávky energie včetně čisté vody. Stavební úřad považuje tuto námitku za bezpředmětnou.
- Námitku „*4. Zabránit poškození výtahů během výstavby není možné.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Stavební úřad nemůže přejímat dopady průběhu výstavby na ostatní části stavby, pokud se netýkají statické a mechanické části stavby. Případné poškození výtahů je otázkou občanskoprávní povahy. Stavba má být prováděna tak, aby co nejméně rušila užívání sousedních jednotek a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Dle ust. § 152 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
- Námitku „*5. Navrhuji využití heliportu jiným způsobem, například jako vyhlídka bez zásadních stavebních úprav.“* stavební úřad posoudil takto:
  Stavební úřad posuzuje žádost v takovém rozsahu, v jakém byla podána. K možným dalším způsobům využití staveb a pozemků, které nebyly na stavební úřad podány, se nevyjadřuje.

- Dne 06.02.2018 pod č.j. MCBS/2018/0022753 obdržel stavební úřad námitky Dalimila Holubáře, Příkop 4, 602 00 Brno. V mezidobí přešlo vlastnické právo k jednotce na p. Jana Poláška, Majdalenky 10b, 638 00 Brno, a dále na Mgr. Ivanu Maternovou, U Kovárny 37, 278 01, Kralupy nad Vltavou, která námitky svého právního předchůdce nevzala zpět, proto se jimi stavební úřad zabýval.
  - Námitku *„1/ Domnívám se, že se záměrem budoucí výstavby, která potřebuje souhlas všech ostatních majitelů dotčeného objektu, mělo být započato předem a ne nás postavit před připravenou věc.“* stavební úřad posoudil takto:
    Stavební úřad se námitkou práva provést stavbu zabýval výše a má za to, že stavebník doložil oprávnění realizovat stavbu dle právních předpisů a stanov SVJ.
  - Námitku *„2/ V č.p. 4 budovy mám trvalé bydliště a osobně se mě dotýká to, že by zde měla po dobu např. 1 roku probíhat stavba – bourací a další stavební práce“* stavební úřad posoudil takto:
    Ve výroku rozhodnutí jsou zakotvené takové podmínky, které zajišťují, aby sousední jednotky nebyly při výstavbě jakkoli poškozeny (podmínka č. 11).
  - Námitku *„3/ Není možné přijmout to, že tři výtahy, které jsou v sekci č. 4, budou vytíženy ještě kapacitou obyvatel dalšího patra. V určitých časech, ráno, okolo poledne a po pracovní době jsou výtahy přetíženy. Přibude další výtah pro poslední patro? – v plánech se s tím nepočítá.“* stavební úřad posoudil takto:
    Stavební úřad se otázkou přetížení výtahů zabýval níže – ve stručnosti stavební úřad uvádí, že stavebník doložil Kapacitní výpočet vertikální dopravy osob ze dne 10.07.2018, v jehož závěru je uvedeno, že pro daný typ budovy jsou stávající výtahy pro uvažovaný počet osob dostačující. Stavební úřad na základě tohoto výpočtu námitku zamítl.
  - Námitku *„4/ Kapacita parkování na společném dvoře je v určitých časech naprosto přeplněná, není zde možné zaparkovat. Kde budou pro další patro zřízena další parkovací místa?“* stavební úřad posoudil takto:
    Stavebník doložil smlouvu, která zajišťuje pro školící centrum potřebný počet parkovacích míst. Na základě této smlouvy stavební úřad námitku zamítl.
  - Námitku *„5/ V budově v téměř každém bytě a téměř v každé kanceláři je popraskaná zeď, která je z Ytongu. Nedovedu si představit, co by nastalo dalším zásahem. Divím se, že by se pro přestavbu podepsal nějaký statik.“* stavební úřad posoudil takto:

K žádosti je přiložena stavebně-konstrukční část, která je ověřená a podepsaná autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, na základě, které stavební úřad námitku zamítl.

- Dne 06.02.2018 pod č.j. MCBS/2018/0023063 obdržel stavební úřad námitky Miroslava Bernátka, Dlouhá 719/44, 110 00 Praha, dále téhož dne pod č.j. MCBS/2018/0023061 shodné námitky Ing. Jany Bernátkové, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice, pod č.j. MCBS/2018/0023009 námitky Lucie Bernátkové, Jiříkovické 253, 664 08 Blažovice, pod č.j. MCBS/2018/0023012 námitky Ing. Hany Sedmíkové, Brtnická 5535, 586 01 Jihlava, pod č.j. MCBS/2018/0023139 námitky JUDr. Kateřiny Pavlíkové, Azurová 8, 621 00 Brno, pod č.j. MCBS/2018/0022998 námitky Ing. Karla a Ingrid Šimkových, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno
  - Námitku „*1) …nepostačuje, že má v katastru nemovitostí zapsané vlastnické právo k jednotce 843/276 (Heliport), neboť na společných částech domu přináleží k jednotce pouhý podíl. Stavebník, společnost WELLCO Brno, s.r.o. neprokázal ani právo založené smlouvou provést stavbu, neboť nedoložil doklady prokazující souhlas všech vlastníků jednotek v domě č. p. 843 nebo smlouvu o výstavbě…Právo zasáhnout do nosné konstrukce mohou udělit pouze její vlastníci, což vyplývá z ust. § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění změn a doplňků, neboť se takovým zásahem ohrožuje výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek…Zvětšením obestavěného prostoru o navrhovanou nástavbu desátého nadzemního podlaží by logicky mělo dojít ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu…jednotka má stejnou výměru před provedením nástavby domu č.p. 843 o desáté nadzemní podlaží s výměrou, jakou má mít i po dokončení nástavby!“* stavební úřad posoudil takto:

    Jak již bylo výše uvedeno, stavební úřad vycházel z ustanovení stavebního zákona, jaké doklady stavebník k žádosti připojí, z ustanovení občanského zákoníku, které stanoví podmínky pro přijetí rozhodnutí a stanov společenství vlastníků jednotek.

    Stavební úřad nemá v právních předpisech oporu pro vyžádání souhlasu všech vlastníků jednotek nebo smlouvy o výstavbě.

    Dále stavební úřad k námitce uvádí, že provedením záměru se nezmění spoluvlastnické podíly na společných částech domu, neboť záměr se bude provádět pouze na jednotce č. 843/276 vymezené v katastru nemovitostí.

    Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 04.01.2023, č.j. 8 Cmo 215/2022-515 návrh na určení neplatnosti usnesení o schválení provedení změny stavby nástavbou jednotky 843/276 spočívající v nástavbě stávající plochy heliportu o jedno nadzemní podlaží zamítl.
  - Námitku „*2) Zahájením společného územního a stavebního řízení stavební úřad porušil zásahu materiální pravdy, kterou je ovládáno správní řízení před stavebním úřadem…Heliport je střechou jednotky č. 843/275, užívané jako restaurace a střechou společných prostor, jako je chodba a schodiště a společné technologie výtahu…Zákon 72/1994 o vlastnictví bytů v ust. § 2 písm. g) rozumí jednotkou byt nebo nebytový prostor jako podle tohoto zákona vymezenou část domu. V ust. § 2 písm. c) se uvádí, že nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení…Stavební úřad musí vyřešit jako předběžnou otázku, že z pohledu stavebně technického se v budově č.p. 843 nachází či nenachází soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavební úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, tedy jsou nebytovými prostorami, které by přitom tvořily jednotku č. 843/276 tak, jak je popsána v prohlášení vlastníka…K právnímu posouzení založenému ve spise, vypracovanému KVB advokátní kanceláří s.r.o. je třeba pro vysvětlení poznamenat, že žalobu, ohledně které se vede řízení u Městského soudu v Brně pod spisovou značkou 17 C 27/2017 je třeba považovat za zdroj informace pro stavební úřad…předmětem je právem nedovolený předmět převodu, společné části budovy č.p. 843, představuje proto pouze zdánlivé právní*

jednání (nicotné), které nemůže vyvolat právní následky ani pro stavební řízení.“ stavební úřad posoudil takto:

V průběhu řízení byly na stavební úřad podány informace o podaných žalobách, a to:

1) žaloba o určení neplatnosti usnesení vedená pod sp. zn. 50 Cm 77/2017 u Krajského soudu v Brně
2) žaloba o odstranění vad prohlášení vlastníka budovy vedená pod sp. zn. 17 C 27/2017 u Městského soudu v Brně
3) žaloba o určení spoluvlastnického práva vedená pod sp. zn. 29 C 79/2018-223 u Městského soudu v Brně
4) žaloba o určení vlastnického práva k nemovitostem vedená pod sp. zn. 94 C 76/2018 u Městského soudu v Brně

Stavební úřad na základě informací o podaných žalobách řízení dvakrát přerušil, a to dne 28.06.2017 a 01.08.2018.

Dne 16.09.2020 doložil stavebník stavebnímu úřadu zamítavé rozsudky č.j. 29 C 79/2018-223 (žaloba č. 3) a č.j. 94 C 76/2018-252 (žaloba č. 4). Dále dne 23.09.2020 stavební úřad obdržel rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 70 Co 21/2020-263, který potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, tj. rozsudek č.j. 29 C 79/2018-223.

Dále stavebnímu úřadu je známo z rozhodnutí odvolacího orgánu, že Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 04.01.2023, č.j. 8 Cmo 215/2022-515 návrh na určení neplatnosti usnesení o schválení provedení změny stavby nástavbou jednotky 843/276 spočívající v nástavbě stávající plochy heliportu o jednot nadzemní podlaží zamítl.

Na základě těchto rozsudků a právních předpisů nemůže stavební úřad zamítnout žádost kvůli nepodloženému právu provést stavbu. Stavební úřad provedl všechny kroky, ke kterým je zmocněn, a k dnešnímu dni se nevyskytly překážky v povolení stavby.

- Námitku „*2) Namítám, že závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru památkové péče vydané dne 06.04.2016 spis. zn. OPP/MMB/0071449/2016, č.j. MMB/0071449/2016/SZ/SZ bylo vydané v rozporu se zákonem o památkové péči a stavebním zákonem, neboť bylo vydáno bez souhlasu všech spoluvlastníků společných částí domu č.p. 843 k.ú. Zábrdovice…stavební úřad…připustil, že na místo souhlasu všech vlastníků se stavbou mu pro zahájení řízení postačilo pouhé doložení zápisu o hlasování o souhlasu k předmětné nástavbě, které se uskutečnilo na shromáždění vlastníků jednotek dne 10.01.2017 a jeho platnost je napadena shora uvedenou žalobou.*“ stavební úřad posoudil takto:

  V rámci odvolacího řízení bylo vydáno závazné stanovisko Odboru památkové péče MMB č.j. MMB/0087288/2022/SZ/zs dne 11.02.2022. V rámci nového projednání bylo z důvodu vydání nového opatření obecné povahy č. 3/2021, o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany, účinného od 21.02.2023, bylo vydáno nové závazné stanovisko Odboru památkové péče MMB č.j. MMB/0557373/2023/P/zs ze dne 05.12.2023.
- Námitku „*3) Zahájením společného územního a stavebního řízení stavební úřad porušil zásadu materiální pravdy…Chodba stejně jako střecha a terasa, na jejíž části jsou umístěna společná technologická zařízení, tvoří správně společnou část budovy…*“ stavební úřad posoudil takto:

  Součástí jednotky č. 843/276 je chodba, střecha (heliport), terasa. Stavební úřad na tyto prostory nepohlíží jako na společné části budov, proto námitku zamítl.
- Námitku „*4) Namítám, že souhrnná technická zpráva, která tvoří součást projektové dokumentace je zpracována v rozporu s vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb…tato zpráva má obsahovat údaje o současném stavu stavby, závěry stavebně technického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí stávající budovy…Základní charakteristika stavby a jejího dosavadního užívání je ve zprávě popsána nedostatečně. Budova č.p. 843 trpí stavebně technickými vadami. Praskají po celou dobu od její výstavby všechny výplňové zdi*

z důvodu nepředvídaného průhybu betonových desek, tvořících skelet budovy…3200/MCBS/2017/0015568…Žádám o připojení tohoto spisu stavebního úřadu do spisu vedeného pod výše uvedenou značkou … “ stavební úřad posoudil takto:

Stavební úřad zhodnotil, zda část projektové dokumentace – B. Souhrnná technická zpráva je vypracovaná dle vyhl. č. 499/2006 Sb. a došel k závěru, že všechny části dané právním předpisem jsou v B. Souhrnné technické zprávě obsaženy. Účastník řízení se domáhá, aby obsahem byly i údaje o současném stavu stavby, závěry stavebně technického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí stávající budovy. Stavební úřad nemůže vymáhat po stavebníkovi podklady, které nejsou taxativně vyjmenované v právním předpise. V kap. B.1 b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (dle příl. 4 vyhl. č. 499/2006 Sb.) je uvedeno, že pro stavbu daného rozsahu a charakteru není IGP průzkum pro posouzení geologických a základových poměrů potřebný. Dále pak, že byla provedena prohlídka stávajícího objektu ke zjištění stavebně technického stavu. Vzhledem k tomu, že dále projektová dokumentace obsahuje i stavebně konstrukční řešení, kde se statik (autorizovaná oprávněná osoba) zabývá stavebně technickým řešením stavby a jejím napojením na stávající stavbu, záleží na autorizované oprávněné osobě, jaké potřebné průzkumy a rozbory jako podklady pro provedení výpočtu a zhodnocení navržené konstrukce použila tak, aby nedošlo k poškození a jakékoli destrukci stávající stavby. Tyto závěry jsou uvedeny v části B.2.6 c) mechanická odolnost a stabilita. Autorizovaná oprávněná osoba zcela zodpovídá za navrženou konstrukci změny dokončené stavby a její případný dopad na celou stavbu. Je tedy výlučně v kompetenci statika, aby naznal, které průzkumy jsou nezbytné.

Vstupních údaje pro statické výpočty byly doplněny dne 27.12.2023.

- Námitku „*4) Jednotka je věc nemovitá, jak vyplývá z ust. § 1159 nového občanského zákoníku. Pod bodem A 3. e) průvodní technické zprávy je uvedeno tvrzení o tom, že nástavba nezhoršuje podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. Právě pro užívání jednotky č. 843/241 a č. 843/243 v našem spoluvlastnictví představuje nástavba zhoršení stávajícího stavu tím, že se bude přepravovat výtahy více osob, než je tomu nyní, kdy výtahy jsou přetíženy ve špičkách – při provozu restaurace, v době začátku a konce pracovní doby v kancelářích. Po dobu výstavby 10. podlaží, nebude možné byty v sedmém nadzemním podlaží používat, protože projekt předpokládá rozsáhlé odbírání stávajících betonových hmot – otevření stropní desky nad schodištěm, odstranění betonového záklopu tvořícího stávající podlahu Heliportu, za použití pneumatických kladiv či jiné obdobné technologie.*“ stavební úřad posoudil takto:

  Stavebník doložil Kapacitní výpočet vertikální dopravy osob ze dne 10.07.2018, v jehož závěru je uvedeno, že pro daný typ budovy jsou stávající výtahy pro uvažovaný počet osob dostačující. Tento podklad vypracovala společnost thyssenkrupp Výtahy s.r.o. pomocí výpočtového specializovaného softwaru vytvořeného speciálně pro potřeby kapacitních výpočtů.

  Stavební úřad nedisponuje softwarem pro prověření doloženého podkladu, a proto provedl úvahu – navýšení počtu 25 nově uvažovaných uživatelů části stavby k celkovému počtu stávajících uživatelů (cca 180 vlastníků jednotek je v budově C, přičemž jednotku může využívat více než jedna osoba; a dále se zde nachází služby, kanceláře, bytové jednotky), je zanedbatelný.

  Pro výstavbu stavební úřad stanovil ve výrokové části tohoto rozhodnutí podmínky, které zajišťují, aby stavba byla prováděna tak, aby neohrožovala a neznemožňovala plynulé užívání sousedních jednotek. Stavební úřad zamítl námitku jako neopodstatněnou.

- Námitku „*5) Namítám, že stavebník nemá zřízeno věcné břemeno práva průchodu z veřejné komunikace přes pozemek p. čí. 563/1 a nemohl toto právo vydržet, neboť nevlastní déle jak 10 let.* “ stavební úřad posoudil takto:

  Stavební úřad ověřoval věcná břemena v katastru nemovitostí a zjistil následující: na pozemku par. čís. 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno je vedené věcné břemeno pro služebnosti stezky pro

jednotku č. 843/276 (jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 11.05.2015). Stavební úřad tuto námitku považuje za neoprávněnou.

- Námitku „*6) Namítám, že se stavební úřad spokojil v řízení, které je i územním řízením, s nedostatečnou projektovou dokumentací, neboť zahájil společné územní a stavební řízení, aniž vyzval stavebníka, aby předložil zaměření skutečného provedení stavby…je zřejmé, že je třeba připojit spis, který obsahuje rozhodnutí stavebního úřadu o kolaudaci stavby domu č.p. 843, který by měl obsahovat geodetické zaměření stávající stavby.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Pro změnu dokončené stavby není zapotřebí skutečného provedení stavby. Neřeší se stavba celá, ale pouze její část, která je záměrem dotčena. Stavební úřad nemůže vymáhat po stavebníkovi podklady, ke kterým nemá oporu v právních předpisech. Dle ust. § 6 odst. 2 správního řádu správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis. Dále stavební úřad uvádí, že geodetické zaměření stávající stavby je zaměření styku stavby s úrovní terénu, což v tomto případě je zcela mimo místo, kde má být záměr uskutečněn.
- Námitku „*7) Namítám, že v průvodní zprávě chybí výpočet splnění kritérií pro dodržení limitů daných územním plánem města Brna. Navrhovaná nástavba není v souladu s Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna…a opatření obecné povahy statutárního města Brna…, kterou se mimo jiné stanoví index podlažních plochy…Již samotné 9. nadzemní podlaží domu č.p. 843 překračuje prostorovou regulaci vymezenou územním plánem, který stanoví v dané lokalitě limit 8. nadzemní podlaží…* “ stavební úřad posoudil takto:
  Dne 31.01.2025 počalo platit opatření obecné povahy č. 1/2025 Územní plán města Brna vydané statutárním městem Brnem vydaném na svém Z9/22. zasedání konaném dne 10.12.2024 v souladu s § 54 odst. 2, § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Pro rozhodnutí ve věci, která byla vydaná stavebním úřadem ÚMČ Brno-střed před dnem 31.01.2025, tj. společné rozhodnutí č.j. MCBS/2021/0120629/MIKI ze dne 04.08.2021, společné rozhodnutí č.j. MCBS/2024/0019882/MIKI ze dne 04.03.2024, byla platná územně plánovací dokumentace – obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů. Tento Územní plán města Brna platil do 30.01.2025. Nové projednání je opětovné posouzení záměru podle platné právní úpravy, tzn. i když je záměru posuzován podle stavebního zákona platného do 31.12.2017, odkazuje vždy na platnou územně plánovací dokumentaci, která nemá přechodná ustanovení jako stavební zákon. Z výše uvedeného vyplývá, že stavební úřad nyní při posouzení záměru vycházel už pouze z Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025, neboť Regulační plán bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové schválený Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/029 ve dnech 26.-27.06. 2001, včetně obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna o závazných částech RP bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové byl opatřením obecné povahy č.4/2025, které bylo vydáno Zastupitelstvem města Brna zrušen s účinností ode dne 24.12.2025. Podle Územního plánu města Brna, opatření obecné povahy č. 1/2025, účinné od 31.01.2025 se záměr nachází: v ploše stabilizované, s kódem plochy SU s rozdílným způsobem využití – smíšené obytné všeobecné, ve struktuře zástavby kompaktní, s výškovou úrovní zástavby 9 – 22 m a v zóně se shodným charakterem – Z2.13 Zábrdovice. Soulad s uzemním plánem posoudil stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí na str. 16-21.

- Námitku „*8) Namítám, že statické posouzení vypracované statikem Ing. Jiřím Prokopem je nedostatečné a tím i nevěrohodné…Zjištění odchylek stávajícího stavu budovy od původní projektové dokumentace měl statik provést...Právě v souvislosti se vznikem předmětné praskliny požaduji provedení měření, jak dalece se rozkmitá stávající konstrukce 9. nadzemního podlaží, když v ní bude 50 osob stejnoměrně ve shodném rytmu dupat, jak to bývá při některých zábavách v restauraci, neboť k prasknutí desky a rozvolnění vedení odpadu v kuchyni došlo právě po jedné takové oslavě. Z tohoto měření, nechť je uloženo stavebníkovi předložení propočtu rozkmitání budoucí nástavby, pro situaci, kdy těch 20 studujících si na uvolněnou o přestávce pustí hudbu a začnou se rovněž do jejího taktu ve stejném rytmu pohybovat a totéž současně učiní návštěvníci restaurace…* “ stavební úřad posoudil takto:
  Část D.1.2 Stavebně konstrukční část, která je součástí projektové dokumentace, byla vypracována autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb. Stavebně konstrukční část obsahuje i část výpočtů. Statik uvádí, že odstraněním veškerých konstrukčních podlahových vrstev heliportu bude docíleno hmotnostní rezervy pro výstavbu nástavby. Také je zde uvedeno, že nově navržená konstrukce nástavby plně respektuje stávající nosné konstrukce objektu. Dne 27.12.2023 byla projektová dokumentace doplněna o vstupní údaje pro statické výpočty. Stavební úřad nemůže rozporovat část, kterou vypracovala specializovaná osoba v oboru, neboť k tomu není kompetentní. Tvrzení účastníků řízení není opřené o doklad, který by byl zpracován oprávněnou osobou. Stavební úřad považuje obsah této části jako dostatečný. Stavební úřad nemůže vymáhat po stavebníkovi zjištění odchylek stávajícího stavu budovy od původní projektové dokumentace. Oprávněná osoba, která provádí jakoukoli specializaci, sama zhodnotí, že nashromáždila dostatečné podklady pro posouzení statického – konstrukčního řešení a zodpovídá za to, že novou výstavbou nebude nijak poškozen objekt samotný i sousední. Stavební úřad (jak již bylo uvedeno výše) nemá pádný důvod přikládat spis se sp. zn. 3200/MCBS/2017/0015568, který se týkal pronikání zapáchající špinavé vody a úniku vody z kuchyně jednotky č. 843/275 výše uvedeného objektu do jednotky č. 241 výše uvedeného objektu, prasknutí stropní desky nad jednotkou č. 241 výše uvedeného objektu a stížnosti na hluk z provozovny v jednotce č. 843/275 výše uvedeného objektu. Stejně tak není důvod přikládat spis týkající se kolaudace stavby jako celku, neboť informace a podklady tohoto spisu by nebyly podnětným dokladem pro odlišné zhodnocení stavebního úřadu záměru.
- Námitku „*9) Namítám správnost souhlasného stanoviska, které vydal Odbor životního prostředí, neboť podmínky, které stanovil, by se mohly týkat novostavby – kropení, nikoli však nástavby 10 patra. Pokud by se měla nástavba uskutečnit, tak měl uvedený odbor stanovit, že bude muset být postaven stavební výtah…*“ stavební úřad posoudil takto:
  V rámci nového projednání bylo doloženo aktualizované vyjádření Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0985546/2024/Zah ze dne 20.11.2024, ve kterém sděluje, že nejsou dotčeny jím sledované zájmy ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.
- Námitku „*10) Namítám, že kapacita stávajících 3 výtahů je vyčerpána. Chybí porovnání současného vytížení výtahů s nyní platnou normou. Výtahy jsou plně využity a jejich kapacita ve špičkách nepostačuje. Stavebník by měl prokázat propočtem stávajícího využití výtahů zda počet osob, které budou navštěvovat uvažované údajné školící středisko, nepřekračuje kapacitu dosavadních výtahů.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Stavebník dne 27.07.2018 doplnil žádost o nové podklady – upravenou část A. Průvodní zprávu (aktualizace 03/2025) a také Kapacitní výpočet vertikální dopravy osob ze dne 10.07.2018. V upravené části A. Průvodní zprávy je uvedeno: „*Stavba byla posouzena z hlediska kapacity přepravy osob stávajícími výtahy. Z posouzení vyplývá, že přepravní kapacita výtahů vyhovuje*

požadavkům normy pro administrativní budovy, a výtahový interval vyhovuje provozu v daném typu budovy.“ V závěru Kapacitního výpočtu vertikální dopravy osob je uvedeno: „*Z výše uvedeného zadání a následného výpočtu vyplývá, že přepravní kapacita 14,3% vyhovuje požadavku normy pro administrativní budovy, a výtahový interval max. 45,1 s vyhovuje provozu v daném typu budovy. …pro daný typ budovy včetně další nástavby v 10.NP a počtem osob v projektu jsou tedy stávající výtahy s nosností 2 x 630 kg a 1x 1000 kg dostačující.“* Stavební úřad při kontrolní prohlídce zjišťoval, kolik výtahů se nachází budově C (pro ověření počtu výtahů), tj. 3. Stavební úřad považuje navýšení počtu uživatelů stavby o max. 25 lidí s ohledem na počet výtahů za zanedbatelný.

- Námitku „*11) Namítám, že Krajská hygienická stanice, ve svém stanovisku neřeší hlukový zásah do užívacích práv vlastníků bytových jednotek v 7. nadzemním podlaží, který bude z činnosti v 10. nadzemním podlaží. Předpoklad je, že bude obdobný jako je nyní z restaurace. Dále je třeba posoudit hluk z klimatizačního zařízení, které má být umístěno na střeše nástavby a neřeší dodržení hygienických norem po dobu výstavby…Stavebník nepředložil hlukovou studii…V chráněném venkovním prostoru domu č.p. 843 jsou překročeny hygienické limity…* “ stavební úřad posoudil takto:
  V rámci odvolacího řízení bylo vydáno stanovisko Ministerstva zdravotnictví České republiky ze dne 19.01.2022, č.j. MZDR 42902/2021-5/OVZ, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví ze dne 16.09.2015, č.j. KHSJM 43571/2015/BM/HP.
- Námitku „*12) Namítám, že 7 uvažovaných parkovacích stání v projektu odporuje § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území…nesplňuje normu, neboť uvažují pouze o zaměstnancích školícího střediska nikoliv o tom, že budou školící středisko navštěvovat další osoby…Proto považujeme parkovací místa nutná pro projekt za silně zkreslená odporující realitě.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Stavební zákon a prováděcí předpisy podmiňují povolení stavby povinností zabezpečit stavbu odpovídajícím počtem parkovacích míst. Zákon ani žádný prováděcí předpis nevyžaduje jednotu pozemku stavby a pozemku, na němž budou zřízena parkovací místa. Nevyžaduje ani to, aby stavebník vlastnil jako pozemek stavby, tak pozemek, který bude užíván k parkování. Právní předpisy nekladou ani žádné podmínky formy, jakou je třeba zabezpečit parkovací stání. V souladu s ústavní zásadou, co není zakázáno, je dovoleno, je proto zcela legitimní zajištění dostatečného počtu parkovacích míst skrze dvoustranné právní ujednání – nájemní smlouvu. Na základě nájemní smlouvy tedy stavebník může zřídit užívací právo k pozemkům i jiným osobám.
  Stavebník doložil způsob zajištění parkovacích míst, který je součástí projektové dokumentace – Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní ze dne 26.06.2018 a dodatek č. 1 ze dne 20.6.2023. Stavební úřad považuje tyto doklady za dostačující pro prokázání, že stavba je navržena v souladu s právními předpisy.
- Námitku „*13) Namítám, že ani průvodní zpráva ani souhrnná technická zpráva neřeší umístění staveniště, zábor chodníku či jiné plochy pro staveniště…jakékoliv zatížení oproti stávajícímu se projeví nejen trhlinami v budově C ale i změnou zatížení celých společných základů, jejich pohybu a zvýšenou tvorbou prasklin i v sousedících budovách A a B…*“ stavební úřad posoudil takto:
  Zásady organizace výstavby jsou součástí části B. Souhrnné technické zprávy. Dle příl. 4 vyhl. č. 499/2006 Sb. jsou zde uvedeny potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění, odvodnění staveniště atd. V této části je uvedeno, že rozsah zařízení staveniště bude minimální (zázemí pro pracovníky stavby bude zajištěn v rámci stávající budovy). Pokud bude stavebník využívat přilehlou veřejnou komunikaci jako dočasné místo pro stavební práce, je potřeba zábor komunikace vyřídit zvláštním rozhodnutím silničního správního orgánu (jedním z podkladů pro

rozhodnutí je mimo jiné i souhlas vlastníka pozemku a popř. jeho správce). Tato povinnost je zakotvena ve výrokové části tohoto rozhodnutí v podmínce č. 10: „*Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.“*

V případě, že stavebník bude využívat pro skládku pozemek par. čís. 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, je to záležitost občanskoprávní povahy (dohodou mezi soukromými subjekty).

Účastník řízení uvádí, že bylo přesně spočítáno zatížení spodní základové podzemní konstrukce pro postupné zatěžování jednotlivými bloky, avšak doklad pro toto tvrzení nebyl součástí námitek, proto stavební úřad nemůže přisvědčit účastníkům řízení, že základová konstrukce všech budov A, B a C není dostatečná pro vybudování záměru.

- Námitku „*14) Navrhuji místní šetření v budově s provedením kontroly technického stavu, zejména kontroly prasklin ve zdech a stropech, a také zhodnocením dopadu další zátěže na všechny části stavby.*“ stavební úřad posoudil takto:

  Stavební úřad provedl místní šetření dne 01.03.2018, avšak není oprávněn zhodnotit technický stav stavby, potažmo dělat závěry, jaký bude mít záměr dopad na všechny části stavby.
- Námitku „*15) Určitě nemalé procento vlastníků, kteří investovali své prostředky do jednotek v IBC, přihlédli při svém výběru k ocenění této polyfunkční budovy titulem Stavba roku 1997…A teď je zasahováno do této pohledové dominanty, podle podatele necitlivě. Jako spoluvlastník objektu nesouhlasím s tak podstatným neoprávněným zásahem do autorského díla, a to nejen z důvodu závažného porušení nepromlčitelných autorských práv.*“ stavební úřad posoudil takto:

  Stavební úřad posuzuje záměr podle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. V těchto právních předpisech nejsou nikde definována a jakkoli řešena autorská práva staveb. Vlastník stavby (příp. jiný stavebník se souhlasem vlastníka) je oprávněn se svým majetkem nakládat podle své vůle v mezích právních předpisů. Odbor památkové péče MMB chrání architektonické a urbanistické hodnoty kulturních památek, avšak stavby, které byly postaveny od cca 2. pol. 20. století, nejsou z pohledu stavebního zákona jakkoli chráněné. Z tohoto důvodu stavební úřad nemůže přisvědčit námitce.
- Stavební úřad bere na vědomí bod 16), ve kterém je uvedeno „*Odkazuji na fotodokumentaci stavu budovy u dalších podatelů námitek.“*

- Dne 07.02.2018 pod č.j. MCBS/2018/0023914 obdržel stavební úřad námitky JUDr. Jana Kužela, Nad Štukou 1811/12, 182 00 Praha a JUDr. Dagmary Kuželové, Záhřebská 41, Brno
  - Námitku „*1.…Od samého počátku užívání naší jednotky dochází k praskání zdí a vzniku trhlin ve zdech…Navrhovaná výstavba na střeše budovy a navýšení budovy o jedno patro a to pouze v jedné části budovy způsobí jednostranné zatížení budovy, což nepochybně bude mít vliv na pokles budovy v místě zatížení a tím zvýšení praskání zdí…*“ stavební úřad posoudil takto:

    Jak výše stavební úřad uvedl, žádost je podložena částí D.1.2 Stavebně konstrukční částí, která je zpracovaná oprávněnou osobou specializovanou na obor statiky a dynamiky staveb. Stavební úřad není kompetentní rozporovat podklady, výpočty a závěry těch částí projektové dokumentace, ke kterým není zmocněn.
  - Námitku „*2. …Tímto by došlo k obrovskému dopravnímu zatížení tohoto místa při současném nedostatku parkování vozidel pro vlastníky jednotek…*“ stavební úřad posoudil takto:

    Řešení parkovacích a odstavných stání je právně zakotveno ve vyhl. č. 268/2009 Sb. a vyhl. č. 501/2006 Sb.

    Dle ust. § 5 odst. 2 vyhl. č. 268/2009 Sb. se odstavná a parkovací stání řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření. Dle ust. § 2 odst. 1 vyhl. č. 268/2009 Sb. se ustanovení této vyhlášky se uplatní též u změn dokončených staveb, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické

důvody nevylučují. Dle ust. § 20 odst. 5 písm. a) vyhl. č 501/2006 Sb. má být vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.

V projektové dokumentaci je výpočtem stanoven počet potřebných parkovacích míst pro školící centrum, tj. 3 parkovací místa. Stavebník doložil k žádosti Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní ze dne 26.06.2018 a dodatek č. 1 ze dne 20.6.2023, ve které se specifikuje, kolik a která parkovací místa budou pro školící centrum využívána. Jedná se o parkovací místa umístěná v druhém podzemním podlaží objektu C, která v současné době přináleží k jednotce č. 843/1.

Parkování na základě nájemní smlouvy si stavebník může zřídit užívací právo k pozemkům (tzn. parkovací stání) i jiným osobám (tedy i vlastníkům jednotek, které mají vzniknout v rámci změny dokončené stavby).

- Námitku „*3. Nebytová jednotka č. 843/276 fakticky neexistuje…navrhujeme, aby pracovník stavebního úřadu navštívil místo…a pouhým pohledem při tomto místním šetření zjistil, že jednotka č. 843/276 neexistuje…* “ stavební úřad posoudil takto:

  Stavební úřad pro svá řízení přebírá podklady z katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že zápis do katastru nemovitostí podléhá samotnému správnímu řízení, stavební úřad je tímto stavem vázán. V katastru nemovitostí je na pozemku par. čís. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno zaevidovaný nebytový prostor č. 843/276, tzn. stavební úřad nemá jinou možnost, než považovat prostor za jednotku vymezenou také podílem na společných částech domu a pozemku.
- Námitku „*4. Současný vlastník i předchozí vlastník přesně věděli, že jednotka…neexistuje a přesto spolu uzavřeli kupní smlouvu…navrhujeme, aby stavební úřad řízení přerušil do právní moci rozsudku o žalobě podané u MS Brno…*“ stavební úřad posoudil takto:

  Stavební úřad dvakrát řízení přerušil, a to dne 28.06.2017 usnesením č.j. MCBS/2017/0108380/BUDD do doby nabytí právní moci rozhodnutí Městského soudu v Brně ve věci „Žaloby na nahrazení projevu vůle žalovaného č. 1 až 157 na odstranění vad prohlášení vlastníka budovy dle ust. §1168 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění“ a dne 01.08.2018 usnesením č.j. MCBS/2018/0132098/STAG do doby vydání pravomocného rozhodnutí Městského soudu v Brně ve věci „Žaloby o určení spoluvlastnického práva“ ze dne 10.05.2018.

  Dne 16.09.2020 obdržel stavební úřad od stavebníka zamítavý rozsudek Městského soudu v Brně o určení spoluvlastnického práva č.j. 29 C 79/2018 a zamítavý rozsudek Městského soudu v Brně o určení vlastnického práva k nemovitostem č.j. 94 C 76/2018-252

  Dále stavební úřad byl rozhodnutím odvolacího orgánu informován, že Vrchní soud v Olomouci usnesením ze dne 04.01.2023, č.j. 8 Cmo 215/2022-515 návrh na určení neplatnosti usnesení o schválení provedení změny stavby nástavbou jednotky 843/276 spočívající v nástavbě stávající plochy heliportu o jedno nadzemní podlaží zamítl. Vydáním usnesením Vrchního soudu v Olomouci se námitka stala bezpředmětnou.

- Dne 09.02.2018 pod č.j. MCBS/2018/0025592 obdržel stavební úřad námitky Ing. Vlastimila Stavinohy, Ing. arch. Magdaleny Stavinohové, Česká 325, 664 31 a Mgr. Ing. Terezy Slivkové, Laštůvkova 10, 635 00 Brno (dle aktualizovaného výpisu z KN Ing. Vlastnil Stavinoha již nefiguruje mezi spoluvlastníky jednotek, u Ing. arch Magdaleny Stavinohové došlo ke změně adresy))
  - Námitku „*1) …Stavebník, společnost WELLCO Brno, s.r.o. neprokázal ani právo založené smlouvou provést stavbu, neboť nedoložil doklady prokazující souhlas všech vlastníků jednotek v domě č.p. 843 nebo smlouvu o výstavbě, uzavřenou se všemi vlastníky jednotek v domě č.p. 843, k jejichž jednotkám přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech předmětného domu, do kterých navrhovaná nástavba zasahuje…Z projektové dokumentace je zřejmé, že uvažovaná stavba „Nástavba heliportu budovy IBC centra, Příkop 4“ zasáhne do nosné*

konstrukce přinejmenším takto: - na stávající železobetonové sloupy a stěny budou osazeny nové sloupy…- ve stávající střeše, která kryje 9. nadzemní podlaží dojde k probourání nad stávajícím schodištěm…Právo zasáhnout do nosné konstrukce mohou udělit pouze její vlastníci, což vyplývá z ust. § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb…Zvětšením obestavěného prostoru o navrhovanou nástavbu desátého nadzemního podlaží by logicky mělo dojít ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu…Stavební úřad musí vyřešit jako předběžnou otázku, zda se z pohledu stavebně technického v budově č.p. 843 nachází či nenachází soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení…“ stavební úřad posoudil takto:

Stavební úřad výše uvedl, že při posuzování dokladu o právu provést stavbu vycházel z ustanovení občanského zákoníku a stanov společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že shromáždění bylo usnášeníschopné a schválilo záměr 89,14% přítomných, tzn. souhlas byl dán nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek odpovídající stanovám SVJ. Stejně tak je splněna podmínka stanov SVJ - souhlas shromáždění v případě změny vzhledu domu. Ve stanovách není přesně specifikováno, zda souhlas má být 100% nebo nadpoloviční, proto se uplatňuje ust. § 1206 odst. 2 občanského zákoníku, tzn. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Stavební úřad zamítl námitku jako neoprávněnou.

- Námitku „*2) Namítáme, že závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru památkové péče vydané dne 06.04.2016 spis. zn. OPP/MMB/0071449/2016, č.j. MMB/0071449/2016/SZ/SZ bylo vydáno v rozporu se zákonem o památkové péči a stavebním zákonem…*“ stavební úřad posoudil takto:

  V rámci odvolacího řízení bylo vydáno závazné stanovisko Odboru památkové péče MMB č.j. MMB/0087288/2022/SZ/zs dne 11.02.2022. V rámci nového projednání bylo z důvodu vydání nového opatření obecné povahy č. 3/2021, o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany, účinného od 21.02.2023, bylo vydáno nové závazné stanovisko Odboru památkové péče MMB č.j. MMB/0557373/2023/P/zs ze dne 05.12.2023.
- Námitku „*3) Zahájením společného územní a stavebního řízení stavební úřad porušil zásadu materiální pravdy…neprovedl místní šetření…Jedná se tedy jak bylo shora zdůvodněno o společnou část budovy…*“ stavební úřad posoudil takto:

  Součástí jednotky č. 843/276 je chodba, střecha (heliport), terasa. Z výpisu katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o jednotku, proto námitku zamítl.
- Námitku „*4) Namítáme, že souhrnná technická zpráva, která tvoří součást projektové dokumentace je zpracována v rozporu s vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb…Budova č.p. 843 trpí stavebně technickými vadami…*“ stavební úřad posoudil takto:

  Projektová dokumentace je zpracovaná oprávněnou osobou – autorizovaným architektem. Dílčí specializace projektové dokumentace jsou též zpracovány oprávněnou osobou v oboru – autorizovaným inženýrem. Stavební úřad posuzuje, zda jsou splněny jednotlivé části projektové dokumentace podle vyhl. č. 499/2006 Sb. Stavební úřad nerozporuje výpočty a závěry jednotlivých částí – i stavebně-konstrukční části. Statik nese zodpovědnost nejen za samotný návrh nové konstrukce, ale i za zhodnocení současného stavu celé stavby, na které je prováděna změna.
- Námitku „*5)…stavební úřad se spokojil v řízení, které je i územním řízením, s nedostatečnou projektovou dokumentací…aniž by vyzval stavebníka, aby předložil zaměření skutečného provedení stavby domu č.p. 843…*“ stavební úřad posoudil takto:

Hranice pozemků vyznačených v katastrální mapě určuje styk objektu s úrovní terénu. Stavební úřad považuje tuto námitku za irelevatní, která nespadá do řízení ve věci záměru stavebníka. Záměr je zamýšlen na střeše objektu a nikterak se neprojeví na geodetickém zaměření stavby.

- Námitku „*6)…v průvodní zprávě chybí výpočet splnění kritérií pro dodržení limitů daných územním plánem města Brna. Navrhovaná nástavba není v souladu s Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 …*“ stavební úřad posoudil takto:
  Stavební úřad výše posuzoval záměr dle ust. § 90 písm. a) a b) stavebního zákona, kde konstatoval, že předmětná stavba je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, v souladu se schváleným ÚPmB, a proto je přípustná. Z tohoto důvodu stavební úřad námitku zamítl.
- Námitku „*7)…statické posouzení vypracované statikem …je nedostatečné a tím i nevěrohodné…Zjištění odchylek stávajícího stavu budovy od původní projektové dokumentace měl statik provést…Požadujeme, aby stavební úřad připojil rozhodnutí o kolaudaci budovy…*“ stavební úřad posoudil takto:
  Jak již bylo výše uvedeno, stavební úřad dbá, aby projektová dokumentace i její části byly zpracované dle vyhl. č. 499/2006 Sb., ale není oprávněn znevažovat podklady, výpočty a závěry autorizovaných osob, které nesou zodpovědnost za dostatečně zvolené množství podkladů (výchozích průzkumů, rozborů) pro zhodnocení záměru. Tvrzení, že statické posouzení je nedostatečné a nevěrohodné a není podpořeno žádnými relevantními důkazy.
  Stavební úřad nemá důvod připojit rozhodnutí o kolaudaci stavby ke spisu, neboť se jedná o změnu dokončené stavby nástavbou.
- Námitku „*8) Namítáme správnost souhlasného stanoviska, které vydal odbor životního prostředí, neboť podmínky, které stanovil, by se mohly týkat novostavby - …*“ stavební úřad posoudil takto:
  V rámci nového projednání bylo doloženo aktualizované vyjádření Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0985546/2024/Zah ze dne 20.11.2024, ve kterém sděluje, že nejsou dotčeny jím sledované zájmy ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.
- Námitku „*9) Domníváme se, že kapacita stávající 3 výtahů je vyčerpána…*“ stavební úřad posoudil takto:
  Stavebník doložil Kapacitní výpočet vertikální dopravy osob ze dne 10.07.2018, v jehož závěru je uvedeno, že pro daný typ budovy jsou stávající výtahy pro uvažovaný počet osob dostačující. Tento podklad vypracovala společnost thyssenkrupp Výtahy s.r.o. s odkazem na použitou normu ČSN 73 5305 a výpočtový specializovaný software vytvořený speciálně pro potřeby kapacitních výpočtů.
  Stavební úřad nedisponuje softwarem pro prověření doloženého podkladu, a proto provedl úvahu – navýšení počtu 25 nově uvažovaných uživatelů části stavby k celkovému počtu stávajících uživatelů (cca 180 vlastníků jednotek je v budově C, přičemž jednotku může využívat více než jedna osoba; a dále se zde nachází služby, kanceláře, bytové jednotky), je zanedbatelný.
- Námitku „*10)…Krajská hygienická stanice ve svém stanovisku neřeší hlukový zásah…“* stavební úřad posoudil takto:
  V rámci odvolacího řízení bylo vydáno stanovisko Ministerstva zdravotnictví České republiky ze dne 19.01.2022, č.j. MZDR 42902/2021-5/OVZ, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví ze dne 16.09.2015, č.j. KHSJM 43571/2015/BM/HP.
- Námitku „*11)…7 uvažovaných parkovacích stání v projektu odporuje § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb…Dále dle § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb. …nesplňuje počet parkovacích míst normu, neboť je uvažováno pouze o zaměstnancích školícího střediska nikoliv o*

tom, že budou školící středisko navštěvovat další osoby…Podle citovaných přepisů musí jít o parkovací místa na pozemku, na kterém je zřízena stavba…“ stavební úřad posoudil takto:
V oznámení o zahájení řízení ze dne 12.12.2017 bylo uvedeno, že parkování je řešeno využitím stávající rezervy. Dne 27.07.2018 stavebník doplnil Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní ze dne 26.06.2018 a dne 30.10.2025 doplnil dodatek č. 1 ze dne 20.6.2026, kterými si zajistil potřebný počet parkovacích stání (počet dle výpočtu). Stavební úřad považuje námitku za vyřešenou.

- Námitku „*12)…průvodní zpráva ani souborná technická zpráva neřeší umístění staveniště, zábor chodníku či jiné plochy pro staveniště, souhlas vlastníka chodníku a jiných plocha s umístěním staveniště, umístění stavebního výtahu.*“ stavební úřad posoudil takto:
Zásady organizace výstavby jsou součástí části B. Souhrnné technické zprávy. Dle příl. 4 vyhl. č. 499/2006 Sb. jsou zde uvedeny potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění, odvodnění staveniště atd. V této části je uvedeno, že rozsah zařízení staveniště bude minimální (zázemí pro pracovníky stavby bude zajištěn v rámci stávající budovy). Pokud bude stavebník využívat přilehlou veřejnou komunikaci jako dočasné místo pro stavební práce, je potřeba zábor komunikace vyřídit zvláštním rozhodnutím silničního správního orgánu (jedním z podkladů pro rozhodnutí je mimo jiné i souhlas vlastníka pozemku a popř. jeho správce). Tato povinnost je zakotvena ve výrokové části tohoto rozhodnutí v podmínce č. 10: „*Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.“*
V případě využití pozemku par. čís. 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, bude stavebník zajišťovat právo užívat pozemek s vlastníkem dotčeného pozemku.

- Dne 12.02.2018 pod č.j. MCBS/2018/0026526 obdržel stavební úřad námitky Mgr. Jany Holé, Smetanova 474, 664 34 Kuřim
  - Námitku „*1) …není vyřešena otázka majetkoprávních vztahů…* “ stavební úřad posoudil takto:
  Stavební úřad není oprávněn posuzovat prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově č. p. 843. Stavební úřad disponuje dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, kde si ověřuje majetkoprávní vztahy, tzn. stavebnímu úřadu nepřísluší tuto námitku posuzovat, neboť se týká občanskoprávní oblasti. Řízení ve věci bylo dvakrát přerušené z důvodu žalob řešení této otázky vlastnických vztahů. V současné době byly vydány rozsudky, čímž odpadla překážka, pro kterou bylo řízení přerušeno.
  - Námitku „*2) Z obsahu veřejné vyhlášky - …Namítám, že já, jako spoluvlastník budovy č.p. 843 jsem k provedení takovéto změny dosavadní stavby neudělila souhlas…smlouva o výstavbě uzavřena nebyla. Za tohoto stavu věci nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení a realizaci změny dokončené stavby a stavební úřad by neměl stavbu povolit.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Vzhledem k tomu, že v katastru nemovitostí je evidován nebytový prostor o určitém podílu na společných částech domu a pozemku a ten se záměrem nebude měnit, neboť je v něm započítaná i plocha střechy (heliportu), není vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek v objektu. Z tohoto důvodu má stavební úřad za to, že jsou splněny všechny zákonné podmínky a tímto rozhodnutí stavbu povolil.
  - Námitku „*3) Z obsahu veřejné vyhlášky - …Společné části budovy jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek v budově a jedině spoluvlastníci tedy mají právo rozhodovat o společné věci…Vlastník jednotky nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu…Zásadně nesouhlasím s tím, aby místo řádně uzavřené smlouvy o výstavbě…byl stavebním úřadem pro účely stavebního řízení akceptován pouhý zápis ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 10.01.2017…*“ stavební úřad posoudil takto:
  Z předložené projektové dokumentace nevyplývá, že by byly ohroženy, změněny nebo poškozeny společné části domu. Stejně tak to nevyplývá z oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení ze dne 12.12.2017. Jak bylo výše uvedeno, prostor samotné

stavby je již definován v katastru nemovitostí jako nebytový prostor – tzn. není potřeba souhlas všech vlastníků jednotek objektu.

- Námitku „*4) Mám pochybnosti o tom, zda je bezpečné zvyšovat dosavadní stavbu o další nadzemní podlaží…Z oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení nevyplývá, zda v rámci společného územního a stavebního řízení byla nějaká kontrolní prohlídka na místě stavby provedena…*“ stavební úřad posoudil takto:
  Stavební úřad se zabýval stavebně technickou stránkou záměru – tzn. posoudil, zda část, která se zabývá touto otázkou, je zpracovaná autorizovanou osobou a obsahuje všechny body, které jsou zakotvené v právních předpisech. Stavební úřad nemůže jinak než přijmout stavebně konstrukční část, když v závěru je uvedeno, že stavba je navržena tak, že odpovídá všem právním a normativním požadavkům. I když stavební úřad provedl místní šetření, není kompetentní k tomu, aby ze zjištěného stavu vyvozoval závěry pro záměr žadatele. Tato námitka není doložena žádnými relevantními důkazy, které by podporovaly uvedené tvrzení.
- Námitku „*5) Z obsahu veřejné vyhlášky…nevyplývá, zda je pro budovu č.p. 843, Příkop 4 stanoven index podlažních ploch. Mám proto pochybnosti o tom, jestli je v projednávaném záměru stavby splněn požadavek indexu podlažních ploch.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Tato hodnota se již dle platného ÚPmB, který nabyl účinnosti 31.1.2025, neposuzuje. Soulad s územním, plánem provedl stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí na str. 16-21.
- Námitku „*6) …nevyplývají ani podmínky umístění dočasného staveniště. Součástí stavby mají být bourací práce a musí být proto předem vymezeno, kde bude uložen vybouraný materiál a jak s ním bude zacházeno. Není řešeno ani to, jak má být do 9. nadzemního podlaží dopravován materiál potřebný k provedení stavby. Pro účely stavby není možné využívat výtahů…, neboť tyto výtahy nejsou určeny jako stavební a také kapacitně tomuto účelu nevyhovují.*“ stavební úřad posoudil takto:
  Podmínky k provedení stavby jsou zakotveny ve výrokové části rozhodnutí a neuvádí se v opatření oznámení o zahájení řízení. Z části B.8 Zásady organizace výstavby je patrné, že na stávajících zpevněných plochách komunikace bude zřízeno dočasné místo pro stavební vrátek a pro skladování materiálu. V podmínce č. 10 tohoto rozhodnutí je uvedeno, že pro zábor komunikace je potřeba si vyřídit oprávnění zvláštního užívání komunikace, který vydává příslušný silniční správní orgán. V případě využití pozemku par. čís. 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, bude si stavebník zajišťovat právo s vlastníkem pozemku (občanskoprávní cestou).
  Na základě výše uvedeného stavební úřad považuje námitku za neopodstatněnou.
- Námitku „*7) Dále mám námitky k navrhovanému řešení parkování. S navrhovaným řešením parkování nesouhlasím a namítám, že nová parkovací místa nelze řešit v rámci rezerv stávající stavby…*“ stavební úřad posoudil takto:
  V oznámení o zahájení řízení ze dne 12.12.2017 bylo uvedeno, že parkování je řešeno využitím stávající rezervy. Dne 27.07.2018 stavebník doplnil Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní ze dne 26.06.2018 a dne 30.10.2025 dodatek č. 1 ze dne 20.6.2023, kterými si zajistil potřebný počet parkovacích stání (počet dle výpočtu). Stavební úřad považuje námitku za vyřešenou.

- Dne 13.02.2018 do protokolu z ústního jednání byla podána námitka JUDr. Alice Sedlákové, Příkop 4, Brno: „*Hluk po dobu bouracích prací (7 měsíců) bude vylučovat užívání mé spoluvlastnicky náležející jednotky. Byly pořízeny v novostavbě, kde se nedá předpokládat tak velké stavební úpravy. Stavebník neřeší újmu, která mi tak vznikne.*“ Stavební úřad tuto námitku posoudil takto:
  Stavebník nemůže předjímat, zda bude způsobena újma spoluvlastníkům jednotek. V případě, že by byla způsobena újma a stavebník ji uvedl v žádosti, bude stavební úřad vyžadovat souhlas dotčeného vlastníka jednotky. V tomto případě je žádost podána tak, že nikomu stavba nezpůsobí újmu, proto je stavba povolitelná. Stavební úřad zamítl námitku, protože nemůže stavět na domněnkách účastníka řízení.

- Dne 13.02.2018 jako příloha protokolu z ústního jednání byly podány námitky spol. Elektromont servis Brno, spol. s.r.o., Šámalova 1130/62, 615 00 Brno. V mezidobí přešlo vlastnické právo k jednotce na p. Cerse Manfreda Hanse, Hrnčířská 572/4, 602 00 Brno, který námitky svého právního předchůdce nevzal zpět, proto se jimi stavební úřad zabýval.
  - Námitku „*a. doplnění projektové dokumentace o: 1. „Plán organizace výstavby“,… 2. Nápojné body nástavby na inženýrské sítě …3. Výpočet a zákres adekvátního počtu parkovacích míst…4. Zákres reálného způsobu napojení nástavby školícího střediska na stávající schodiště…5. Výpočtem likvidace splaškových vod…6. Výpočet indexu podlažních ploch…*“ stavební úřad posoudil takto:
    Stavební úřad zhodnotil, že údaje uvedené v části Zásady organizace výstavby jsou dostačující pro řízení o územním a stavebním řízení. Stavebník má provádět stavbu tak, aby nedošlo k jakémukoli zamezení užívání sousedních jednotek. Tato skutečnost je i součástí podmínky č. 11 „*Stavba bude prováděna tak, aby nevznikly škody sousedních jednotek a společných prostor objektu.*“
    Obdobně stavební úřad vyhodnotil námitku ohledně doplnění nápojných bodů nástavby na inženýrské sítě. Údaje, které jsou v projektové dokumentaci, stavební úřad považuje za dostatečné, a proto námitce nepřisvědčil.
    Parkování je řešeno v druhém podzemním podlaží objektu a je řešeno Smlouvou o nájemní smlouvě budoucí.
    Stavební úřad má za to, že výkresy půdorysu 9. a 10.NP jsou pro stupeň stavebního povolení dostačující. Část projektové dokumentace – Zdravotně technické instalace je zpracovaná autorizovaným inženýrem pro vodohospodářské stavby, který má v kompetenci zhodnotit nároky a požadavky na napojení splaškových vod.
    Stavba se nachází ve stabilizované ploše bez bližšího určení IPP. Hodnota IPP ve stabilizované ploše je pouze orientační, tzn. nelze ji posuzovat jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu.
    Stavební úřad všechny body této námitky zamítl.
  - Námitku *„b. doplnění dokladové části spisu o: 1. Závazné stanovisko Odboru dopravy MMB k posouzení způsobu řešení dopravy v klidu. 2. Stanovisko společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ke způsobu likvidace odpadních vod. 3. Závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje MMB k posouzení dodržení doporučeného indexu podlažních ploch“* stavební úřad posoudil takto:
    V tomto řízení nemá Odboru dopravy MMB postavení dotčeného orgánu a nevydává k záměru závazné stanovisko. I přes tuto skutečnost je jednou z příloh žádosti stanovisko Odboru dopravy MMB č.j. MMB/0315758/2015 ze dne 24.09.2015, ve kterém je uvedeno, že nemá námitek k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Způsob řešení parkovacích míst je na posouzení stavebního úřadu, který se v této věci vyjadřoval výše.
    Záměr se týká nástavby, neřeší se zde připojení objektu na vodovodní a kanalizační řad, ke kterému je potřeba vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., resp. Investičního odboru MMB jakožto zástupce vlastníka vodovodního a kanalizačního řadu.
    Stejně tak není v tomto řízení dotčeným orgánem Odbor územního plánování a rozvoje MMB. I přes to stavební úřad požádal odbor o součinnost a obdržel vyjádření dne 17.03.2021 sdělení se závěrem: *„OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledal rozpor záměru s platnou územně plánovací dokumentací.“*
    Z výše uvedených údajů stavební úřad námitku zamítl.
  - Námitku *„c. Předložení návrhu Smlouvy o výstavbě dle § 1170 až 1174 zák. 89/2012 Sb., obč. zák.“* stavební úřad posoudil takto:

Jak bylo uvedeno výše, stavební úřad jako doklad o právu provést stavbu přijal zápis se shromáždění SVJ, neboť tak dovolují právní předpisy.

- Dne 13.02.2018 jako příloha protokolu z ústního jednání byly podány námitky JUDr. Ing. Zdeňkem Rajdou, PhDr., Ph.D., Habří 12, 628 00 Brno, shodné s námitkami podané na stavební úřad dne 13.02.2018 pod č.j. MCBS/2018/0027039
  - Námitku „*I. …V každém případě však terasa či střecha, stejně jako chodba a střecha (heliport) správně tvoří společnou část budovy ve smyslu ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb…V dané věci se tedy jedná o vyřešení předběžných otázek, o kterých nebylo doposud pravomocně rozhodnuto a o nichž si nemůže stavební úřad dle ust. § 89 odst. 6 zákona 186/2006 Sb., učinit úsudek sám…*“ stavební úřad posoudil takto:
    Ve věci byl vydán rozsudek Městského soudu v Brně č.j. 29 C 79/2018-223 ze dne 7.10.2019 ve věci žaloby o určení spoluvlastnického práva. Dále bylo vydáno zamítavé usnesení Vrchního soudu v Olomouci dne 04.01.2023, č.j. 8 Cmo 215/2022-515 k návrhu na určení neplatnosti usnesení o schválení provedení změny stavby nástavbou jednotky 843/276 spočívající v nástavbě stávající plochy heliportu o jedno nadzemní podlaží.
    Stavební úřad v současné době nemá překážky pro vydání rozhodnutí ve věci.
  - Námitku „*II. …je třeba, aby souhlas s realizací předmětného záměru stavebníka byl odsouhlasen všemi vlastníky jednotek v budově…*“ stavební úřad posoudil takto:
    Dle občanského zákoníku k uvedenému záměru není potřeba souhlas všech vlastníků jednotek. Stavební úřad nemá právní oporu v tom, aby tento souhlas od všech vlastníků jednotek vyžadoval, a proto námitku zamítl.
  - Námitku „*III. …zamýšlená stavba je nepřípustná, jelikož je svým situováním a dispozičním řešením v rozporu s limity využití území vyjádřenými IPP stanovenými Územním pánem města Brna pro dané území, který je určen na 3,3. Tento index je hluboce překročen a jeho navýšení by bylo možné jen v podobě změny územního plánu města. V této souvislosti také odkazuji na již nevyhovující počet parkovacích míst potřebných pro stávající jednotky budovy č.p. 843, tedy pro zastavěnou plochu touto budovou. Žádné parkovací rezervy zde nejsou k dispozici. Rovněž namítám, že není prokázáno, že záměr stavebníka nepřesahuje výškovou hladinu dle dálkových pohledů v rámci regulačního plánu a jeho změn. Chybí geodetické zaměření budovy. S ohledem na výše uvedené odkazuji na obecně závaznou vyhlášku statutárního města Brna…Navrhovaná stavba nevyhovuje rovněž z hlediska statického, jelikož všechny tři budovy komplexu IBC, včetně budovy č.p. 843, jsou založeny na tekutých pískách Ponávky. Je poddimenzovaná nosná železobetonová konstrukce, který neustále pracuje…Rovněž nebyla zpracována hluková studie pro bytové plochy, kde lze předpokládat nadlimitní hluk způsobený technologickým zařízením plánovaným umístit na střechu nad 10. NP. Za tímto účelem, nechť je rovněž ustanoven stavebním úřadem znalec. Rovněž je zapotřebí vyřešit denní osvětlení a oslunění obytných prostor.*
    Vzhledem ke všemu výše uvedeném navrhuji místní šetření stavebního úřadu v komplexu budovy IBC bloku A, B i C. Dále požaduji připojení kolaudačního spisu celé budovy č.p. 843 i kolaudačního spisu plochy heliportu, jelikož se domnívám, že tato plocha nikdy jako heliport zkolaudována nebyla a rovněž nikdy neplnila svůj účel.
    Namítám, že stavebník nepředložil souhlas původního architekta a projektanta se změnou stavby. Lze předpokládat, že bylo zasaženo do autorských práv těchto osob.
    Dále namítám, že účastníky společného územního a stavebního řízení by měli být i vlastníci jednotek dalších dvou budov tvořících komplex IBC, a to budovy č.p. 838 a č.p. 834, jelikož se jich záměr stavebníka s ohledem na shora uvedené bezprostředně dotýká…“ stavební úřad posoudil takto:

Stavební úřad si vyžádal jako podpůrný podklad pro rozhodování ve věci vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB. Dále posoudil záměr s ÚpmB. Vše popsal výše, u námitek, které se též zabývaly IPP a limity ÚpmB. Souhrnem stavební úřad uvádí, že v současné době není IPP v této ploše stanovené a plocha je stabilizovaná, tzn. IPP by bylo orientační. V novém projednání je záměr posuzován podle ÚPmB, který nabyl účinnosti dne 31.1.2025. Soulad s územním plánem provedl stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí na str. 16-21.

K parkování stavebník doložil dne 27.07.2018 Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní a dále dne 30.10.2025 doplnil dodatek č. 1, čímž prokázal zajištění parkovacích míst.

Geodetické zaměření při nástavbě není vyžadováno, neboť není důvod – jedná se o nástavbu, a ne o změnu půdorysných rozměrů stavby v místě styku s upraveným terénem.

Statickou část zaštiťuje autorizovaná osoba, která nese zodpovědnost za správnost vypracování a prokázání, že záměrem nebude stávající stavba jakkoli poškozena.

Měření hluku je v kompetenci dotčeného orgánu na úseku veřejného zdraví, Krajské hygienické stanice Jmk, která vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko č.j. KHSJM 43571/2015/BM/HP ze dne 16.09.2015.

Pro posouzení denního osvětlení a oslunění obytných prostor byla doložena dne 27.12.2023 Revize závěrečné zprávy SR12857055 Business centrum IBC Příkop ze dne 19.12.2023. V závěru revize je uvedeno, že na základě vyhodnocení lze konstatovat, že vlivem nástavby heliportu centra IBC nedojde ke znehodnocení okolních objektů z hlediska stavební světelné techniky. Posudek zpracoval Ing. František Vajkay, Ph.D., Fakulta stavební, Vysoké učení technické v Brně.

Stavební úřad považuje kontrolní prohlídku stavby konanou dne 01.03.2018 za dostatečnou pro potřeby posouzení stavebním úřadem.

Souhlas původního architekta a projektanta se změnou stavby nemá oporu v právních předpisech, a proto stavební úřad nemůže tento souhlas po stavebníkovi vymáhat.

Stavební úřad stanovuje okruh účastníků řízení s ohledem na možnost dotčení jejich vlastnických práv. Vzhledem k tomu, že nástavba se nachází na objektu C, a statická část neuvádí, že základová deska (která je společná pro všechny části A, B, C) bude ovlivněna, nemá stavební úřad důvod pro stanovení většího okruhu účastníků, než jaký byl stanoven v oznámení o zahájení řízení dne 12.12.2017.

Stavební úřad zamítl námitku na základě nedostatečného podložení tvrzení účastníků řízení.

- Dne 26.07.2021 pod č.j. MCBS/2021/0124438 obdržel stavební úřad vyjádření účastníků řízení JUDr. Jana Kužela a JUDr. Dagmary Kuželové, Záhřebská 41, Brno, které se týká nesouhlasu s povolením nástavby heliportu na budově, neboť dojde k jednostrannému přitížení budovy a rozvoji dalších prasklin ve zdivu naší jednotky nacházející se v 7. a 8. nadzemním podlaží uvedené budovy a zvětšení již existujících prasklin ve zdivu. Dalším důvodem, který účastníci řízení uvádí, je zvýšené zatížení dopravou a nedostatek parkovacích míst v budově a přetěžování výtahu.

  Stavební úřad se ke všem zmíněným bodům nesouhlasu vyjádřil v odůvodnění výše uvedených námitek.
- Dne 28.07.2021 k protokolu z ústního jednání bylo JUDr. Alicí Sedlákovou, Příkop 4, Brno přiloženo doplnění námitek podaných v řízení. Stavební úřad k tomuto doplnění uvádí:

  V doplnění je uvedeno, že se jedná o doplnění a upřesnění námitek datovaných dnem 12.02.2018, podané v tomto řízení a při ústním jednání za JUDr. Alicí Sedlákovou, Příkop 4, Brno, Ing. arch. Jaromíra Sedláka, Lužická 5, 616 00 Brno, dále v plné moci za Ladislava Jacka Janků, Příkop 4, 602 00 Brno, Ing. Miroslava Plšeka, Majdalenky 7, 638 00 Brno, Ing. Leoše Srpka, MBA, Nad Přehradou 8, 635 00 Brno, Jana Šedu, Jinačovice č.p. 37, 664 34 Jinačovice, Evu Šedovou, Jinačovice č.p. 37, 664 34 Jinačovice, JUDr. Ing. Zdeňka Rajdu, Habří 2801/12.

Stavební úřad uvádí, že jedny námitky datované dne 12.02.2018 podané při ústním jednání podala JUDr. Alice Sedláková, Příkop 4, Brno a Ing. arch. Jaromír Sedlák, Lužická 5, 616 00 Brno a druhé námitky

datované dne 12.02.2018 podal při ústním jednání JUDr. Ing. Zdeněk Rajda, Habří 2801/12. Ostatní účastníci řízení výše uvedení námitky nepodali.
Žaloba pod sp. zn. 50 Cm 77/2017 byla stavebnímu úřadu známa již v době prvního přerušení řízení ve věci. Řízení bylo přerušeno usnesením č.j. MCBS/2017/0108380/BUDD dne 28.06.2017, proti kterému se stavebník odvolal. Odvolací správní orgán usnesení stavebního úřadu zrušil a věc vrátil k novému projednání, tzn. odvolacímu orgánu bylo známo ze spisu, že byly podány žaloby se sp. zn. 17 C 27/2017 a 50 Cm 77/2017 a nepovažoval je za předběžnou otázku, na základě, které je potřeba řízení přerušit.
Stavební úřad znovu posoudil námitku ohledně souhlasu všech vlastníků jednotek včetně posouzení, zda je potřeba přerušit řízení z důvodu předběžné otázky o stavebně technickém stavu, zda se v budově č.p. 843 nachází či nenachází soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, tedy jsou nebytovými prostorami, které by přitom tvořily jednotku č. 843/276 tak, jak je popsána v prohlášení vlastníka. Stavební úřad se v této věci opírá o právní předpisy, které stanovují, jaké oprávnění může stavebník předložit, aby prokázal právo provést stavbu. A jak bylo výše uvedeno, zápis z jednání shromáždění stavební úřad uznal jako platný doklad práva provést stavbu.
Další podněty v doplnění námitek (nedostatečné doplnění projektové dokumentace, stavebně technické otázky, rozpor údajů v projektové dokumentaci z hlediska větrání, bezbariérovost) posoudil následovně: Stavební úřad zhodnotil, že obsah projektové dokumentace je ve stupni stavebního povolení dostatečný.
K námitkám uvedeným pod číslem 5), 6), 7), 8), 9), 10) a 12) se stavební úřad vyjadřoval výše. Obsah je v zásadě totožný s námitkami podanými během roků 2017 a 2018.
K bodu 11) stavební úřad uvádí, že námitka ohledně parkování byla při ústním jednání dne 28.07.2021 vzata JUDr. Alicí Sedlákovou zpět.

Vyjádření k podkladům rozhodnutí

- Dne 24.01.2024 stavební úřad obdržel vyjádření se k podkladům rozhodnutí pod č.j. MCBS/2024/0015847 s přílohou „Smlouva o zajišťování správy nemovité věci“ od účastníka řízení Mgr. Damira Solaka, Táborského nábřeží 832/7, 639 00 Brno – v době vydání rozhodnutí již není vlastníkem jednotky č. 843/108 (výňatek; číslování je shodné s číslováním v podání): „
  1. *vyjádření Vodafone Czech Republic, a.s. je postaveno na nesprávném skutkovém stavu. Vyjádření operuje s výškou jeřábu 999 m. Je zcela evidentní, že taková výše jeřábu je nereálná, jelikož by byla trojnásobná oproti nejvyšší stavbě v naší zemi!*
  2. *Vyjádření společnosti Brněnské komunikace, a.s. je opřeno o nepravdivé údaje. Ve vyjádření stojí, že zařízení staveniště a skládka bude umístěna na pozemcích investora. Z vyjádření není patrné, o jaké pozemky se jedná. …*
  3. *…parkovací místa budou vyčleněna se správcem objektu. Správu nemovité věci zajišťuje právnická osoba, která v objektu nic nevlastní. Jak tedy bude správce vyčleňovat parkovací místa, která nevlastní?*“

  Stavební úřad k jednotlivým bodům uvádí:

  ad 1) Společnost Vodafone Czech Republic, a.s., která k záměru vydala vyjádření zn.: 230609-0954563587 dne 29.06.2023, uvedla, že se v daném území nenachází žádné podzemní ani nadzemní vedení, tzn. společnost Vodafone Czech Republic, a.s. není zahrnuta do okruhu účastníků řízení. Mylně uvedený údaj u výšky jeřábu nemá na závěru vyjádření a účastenství v řízení vliv. Proto stavební úřad tuto chybu považuje za bezpředmětnou.

  ad 2) Brněnské komunikace, a.s. ve svém vyjádření k projektové dokumentaci pod zn.: 3100-Nov-M307/15 ze dne 29.09.2015 (platnost vyjádření potvrzena dne 06.09.2023) uvádí, že nedojde k zásahům do komunikačních ploch ve správě Brněnských komunikací, a.s. Společnost Brněnské komunikace, a.s. jsou i přes tuto skutečnost zahrnuty do účastníků řízení z důvodu dotčení odvozu tonáže staveništní dopravou po komunikacích v jejich správě. Informace, které jsou uvedeny v jejich stanovisku „*Veškeré stavební práce budou probíhat na pozemcích*

investora…zařízení staveniště včetně skládek stavebních materiálů bude minimálního rozsahu umístěno na pozemcích investora..“ jsou informace, které pro stavební úřad nejsou rozhodující v posouzení věci, neboť jsou uvedeny nad rámec kompetencí Brněnských komunikací, a.s. Dále stavební úřad konstatuje, že tyto informace nevyplývají ze Souhrnné technické zprávy, kde je uvedeno: „*..Zařízení staveniště bude minimálního rozsahu, zázemí pro pracovníky stavby zajistí investor v rámci stávající budovy. Na části stávajících zpevněných ploch bude zřízeno dočasné místo pro stavební vrátek a pro skladování materiálu – 2 kontejnery 6 x 2,5 m doplněné o dočasné stavební oplocení.*“ Z této části vyplývá, že je jedná o plochy v rámci stavby, čili dotčené jednotky stavby.

ad 3) Parkování bylo výše posouzené v rámci námitek podaných v průběhu řízení. Posouzení způsobu zajištění parkovacích míst nadřízený orgán v rámci odvolacího řízení nevyvrátil. Tím stavební úřad považuje způsob zajištění parkovacích míst za akceptovatelný.

- Dne 26.01.2024 stavební úřad obdržel vyjádření se k podkladům rozhodnutí pod č.j. MCBS/2024/0016734 s přílohou „Právní stanovisko – potřebná většina k odsouhlasení provedení změny stavby“ od účastníků řízení Ing. Evy Šedové, Jinačovice 37, 664 34 Kuřim a Jana Šedy, Jinačovice 37, 664 34 Kuřim (výňatek; číslování je shodné s číslováním v podání): „
  1. *Souhlasné stanovisko společnosti Brněnské komunikace konstatuje, že podmínku vzniku parkovacích míst investor vyřešil nájemní smlouvou se správcem objektu...správce objektu nemůže nabídnout parkovací místa…zhorší se dopravní obslužnost obchodních jednotek jak ze strany zásobování, tak ze strany návštěvníků obchodních jednotek. To vše i v případě pouhých 7 parkovacích míst, pokud nebereme do úvahy možný počet školících se návštěvníků, kterých může být až 25…*
  2. *V projektové dokumentaci je chybně uvedené, že na NN bude nový objekt napojený na nový rozvaděč, který provozovatel (vlastník) Unistav a.s. nainstaloval v roce 2016 pro posílení el. výkonu rozvodny NN…*
  3. *V souhlasném stanovisku společnosti Vodafone Czech Republic a.s. je vyjádřený souhlas s umístěním jeřábu s výškou 999 metrů. Toto vyjádření je tedy v rozporu s reálným stavem věci.*
  4. *Rádi bychom předem upozornili na skutečnost, že investor již představil členům SVJ nový projekt. Tento počítá s rozšířením původního projektu, a investor se pokusil o jeho odsouhlasení na shromáždění SVJ…“*

  Stavební úřad k jednotlivým bodům uvádí:

  ad 1) Jak bylo výše uvedeno, společnost Brněnské komunikace, a.s. není kompetentní řešit a vyhodnocovat zajištění parkovacích míst. Brněnské komunikace, a.s. jsou správcem veřejné komunikace, čímž stanovuje podmínky pro užívání těchto ploch (žádost o ZUK v případě záboru veřejné plochy, přepravní trasy staveništní dopravy, upozornění k postupu po případném znečištění nebo poškození komunikačních ploch). Parkovací místa jsou posouzena a nadřízený orgán v odvolacím řízení potvrdil tento způsob jejich zajištění.

  Ke konstatování společnosti Brněnské komunikace, a.s. ohledně umístění stavby a případné skládky stavebního materiálu na svém pozemku se stavební úřad vyjádřil výše, tj. tyto informace jsou na rámec kompetencí společnosti a nevyplývají ani z projektové dokumentace. Stavební úřad k této informaci ve vyjádření Brněnských komunikací, a.s. nepřihlíží.

  ad 2) Projektová dokumentace řeší napojení nástavby na stávající vnitřní rozvody budovy. Autorizovaná osoba zpracovávající projekt zaručuje, že napojení nástavby na stávající inženýrské rozvody je kapacitně možné. Stavební úřad prověřuje záměr zejména z hlediska stavebně konstrukčního. Všechny vnitřní rozvody patří do společného vlastnictví SVJ, které stavbu na svém shromáždění odsouhlasilo. Informace, zda společnost Unistav a.s. je provozovatelem/ distributorem nového rozvaděče, není pro stavební úřad rozhodující pro posouzení záměru dle stavebního zákona.

ad 3) Stavební úřad se výše vyjádřil k vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic, a.s. se závěrem, že společnost nemá v předmětném území své sítě a jeho vyjádření je bezpředmětné (včetně údaje o výšce jeřábu).

ad 4) Stavební úřad projednává v tomto řízení nástavbu v rozsahu uvedeném ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Jiný záměr, který byl podle podání účastníků řízení předmětem shromáždění SVJ, stavební úřad neprojednává. Tuto informaci stavební úřad považuje za bezpředmětnou.

Stavební úřad se dále vyjadřuje k podání účastníků řízení podaných po oznámení pokračování řízení č.j. MMB/0284319/2025 dne 11.6.2025:

- Dne 16.6.2025 obdržel stavební úřad vyjádření se žadatele k podkladům rozhodnutí č.j. MMB/0291907/2025, ve kterém je uvedeno (stavební úřad obsah úměrně zkrátil):
  „1…žadatel odkazuje na stranu 54 závazné textové části Územního plánu města Brna. Zde je uvedeno: „Jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umísťován, jsou tyto záměru přípustné.“ Z uvedeného vyplývá, že stavební záměr je přípustný, pokud byl do doby účinnosti nového územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umisťován…bylo již před účinností nového (současného) územního plánu ze strany stavebního úřadu vydáno opakovaně rozhodnutí o umístění stavby o jejím povolení. I když byla prozatím všechna uvedená správní rozhodnutí stavebního úřadu v odvolacím řízení zrušena, nikdy se tak nestalo z důvodu rozporu předmětného stavebního záměru s regulativy dosavadního územního plánu.
  2. Případný argument, že předmětný stavební záměr nebyl umístěn ani povolen před účinností nového územního plánu pravomocně, nemůže být důvodným…v odůvodnění územního plánu, konkrétně v dokumentu „Textová část Odůvodnění – svazek 2, kap. 5“ na str. 203 dole a na str. 204…je uvedeno: …jsou tyto stavby přípustné i v případě, že neodpovídají regulativům nového územního plánu…Cílem nového územního plánu není zasáhnout případně likvidačním způsobem do dlouhodobě připravovaných projektů. Na druhou stranu musí být realizace přípravy stavby alespoň ve stádiu vydaného rozhodnutí příslušného správního orgánu (rozhodnutí nemusí být pravomocné, postačí vydané)...Z uvedeného je tedy zřejmé, že je dostačující vydání i nepravomocného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, jak se stalo ve věci předmětného stavebního záměru.
  Statutární město Brno tak samo prostřednictvím svého nového územního plánu stanovilo, že se na předmětný stavební záměr regulativy nového územního plánu neuplatní…
  3. S ohledem na uvedené tedy není možný závěr, že předmětný stavební záměr nelze umístit ani povolit, a to s ohledem na regulativy nového územního plánu města Brna (OPP č. 1/2025).“

Stavební úřad k výše uvedenému uvádí, že je obeznámen se závaznou textovou částí ÚPmB. Soulad navrhovaného záměru s územním plánem posoudil v odůvodnění svého rozhodnutí.

- Dne 21.6.2025 obdržel stavební úřad vyjádření účastníka řízení Damira Solaka, Táborského nábřeží 832/7, 639 00 Brno, k podkladům rozhodnutí č.j. MMB/0303294/2025, ve kterém je uvedeno:
  „S ohledem na vyjádření vedoucího Odboru územního plánování a rozvoje MMB, že je záměr v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a Územním plánem města Brna, mám za to, že je třeba žádost žadatele zamítnou.“
- Dne 27.1.2026 obdržel stavební úřad vyjádření účastníka řízení Damira Solaka, Táborského nábřeží 832/7, 639 00 Brno, k podkladům rozhodnutí č.j. MMB/0052900/2026, ve kterém je uvedeno:
  Že i nadále trvá na svém stanovisku a žádost má být zamítnuta, neboť ve spise absentuje kladné závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje MMB, naopak je součástí spisu stanovisko negativní. Argumentaci právního zástupce žadatele považuje za nepřípadnou, jelikož ke dni nabytí účinnosti nového územního plánu neexistoval žádný pravomocný správní akt, kterým by byl záměr povolen či umístěn, neboť dříve vydaná rozhodnutí byla následně zrušena. Současně uvádí, že i na

případný dříve vydaný správní akt by se vztahovala pravidla územního plánu pro práci s integrovanými jevy, která neumožňují další navyšování či rozšiřování stavby nad maximální regulovanou výšku. S odkazem na sdělení OÚPR MMB č. j. MMB/0177617/2025 poukazuje na stanovenou výškovou hladinu 22 m, zatímco navrhovaný záměr dosahuje přibližně 35 m od úrovně stávajícího terénu ulice Příkop. Záměr proto považuje za rozporný s platným územním plánem a navrhuje žádost zamítnout.

Stavební úřad k výše uvedenému uvádí:

Jmenovaný subjekt dle aktuálního výpisu z KN již není vlastníkem jednotky č. 843/108 a ani žádné jiné jednotky nacházející se v objektu s č.p. 843 na pozemku par.č. 563/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, z pohledu stavebního úřadu tak již není účastníkem řízení ve smyslu stavebního zákona. Soulad s územním plánem posoudil stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí a dále se k výše u vedeným podáním již nebude vyjadřovat.

- Dne 3.2.2026 obdržel stavební úřad vyjádření účastníka Manfreda Hans Cerse, Hrnčířská 572/4, 602 00 Brno, zastoupeného JUDr. Ing. Pavlem Schreiberem, advokátem, k podkladům rozhodnutí pod č.j. MMB/0068482/2026, ve kterém je uvedeno:
  Účastník požaduje stanovení podmínek provádění stavby spočívajících zejména v omezení pracovní doby na všední dny od 8:00 do 17:30 hodin, předchozím oznámení zahájení stavby a předložení harmonogramu, zajištění nepřetržité dostupnosti odpovědné osoby, přijetí preventivních opatření k ochraně majetku a zdraví, ochraně soukromí, minimalizaci hluku a vibrací, zachování přístupu k jeho jednotce a zajištění úklidu dotčených prostor. Současně požaduje vhodnou organizaci staveniště a přepravy pracovníků a materiálu tak, aby nedošlo k omezení užívání jeho jednotky a společných prostor.

Stavební úřad k výše uvedenému uvádí:

Požadavky účastníka byly zčásti zohledněny ve výroku rozhodnutí v podmínkách č. 2 až 11, které upravují zejména stabilitu objektu, ochranu před hlukem a vibracemi, bezpečnost provádění stavby a předcházení vzniku škod na sousedních jednotkách a společných prostorech. Podmínka č. 11 přitom výslovně ukládá provádět stavbu tak, aby nevznikaly škody bránící plnému užívání jednotek. Ostatní požadavky účastníka, týkající se zejména omezení pracovní doby, oznamování harmonogramu prací, zajištění kontaktní osoby, ochrany soukromí a úklidu společných prostor, však v podmínkách povolení výslovně obsaženy nejsou. Co se týká pracovní doby, je stavebník v rámci provádění stavebních prací povinen dodržovat mj. zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, což je zakotveno v podmínkách společného povolení. V zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů je v ust. § 34 odst. 2 zakotveno, že se noční dobou pro účely kontroly dodržení povinností v ochraně před hlukem a vibracemi rozumí doba mezi 22.00 a 6.00 hodinou. Dále je v ust. § 34 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., uvedeno, že hygienické limity hluku a vibrací pro denní a noční dobu, způsob jejich měření a hodnocení upraví prováděcí právní předpis. Dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví je Krajská hygienická stanice jihomoravského kraje, která vydala ke společnému řízení závazné souhlasné stanovisko. Požadavek na upravení pracovní doby a povolení stavební činnosti v době od 8:00 do 17:30 a pouze v pracovní dny, je věcí vzájemné dohody mezi stavebníkem popř. zhotovitelem a účastníky řízení. Není v kompetenci stavebního úřad vymáhat akceptování takového požadavku nebo určovat či jinak omezovat stavební činnost zhotovitele stavby nad rámec vymezený zákonem případně podzákonnými předpisy.

Stavební úřad posoudil komplexně celý obsah všech námitek a vyjádření se k podkladům rozhodnutí v souladu se zásadou materiální pravdy.

Stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním 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. Navrhovaná stavba je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s technickými požadavky na stavby, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky a závaznými stanovisky dotčených orgánů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Z hlediska vydané územně plánovací dokumentace se jedná o integrovaný jev.
V novém projednání byla po doplnění dne 30.10.2025 všechna stanoviska, závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a vlastníků nebo správců technické a dopravní infrastruktury v platnosti. Stavební úřad tedy před vydáním rozhodnutí další aktualizaci některých opětovně propadlých stanovisek a vyjádření nepožadoval, neboť v průběhu poměrně dlouhého řízení stavebník opakovaně zajišťoval jejich aktualizaci, případně prodloužení jejich platnosti, přičemž jejich obsah zůstával v podstatných částech beze změny, jejich opakované aktualizace nepřinášely věcně nové závěry a další aktualizace nebyla potřebná pro zjištění stavu věci. Stavební úřad proto nepovažoval za účelné vyžadovat jejich opětovné doplnění pouze z důvodu uplynutí doby jejich platnosti, neboť by takový postup představoval neodůvodněnou administrativní a časovou zátěž. Uvedený postup je v souladu se zásadou hospodárnosti a rychlosti řízení dle ust. § 6 odst. 1 správního řádu a zásadou minimalizace zatěžování dotčených osob dle § 6 odst. 2 správního řádu.

Vzhledem k tomu, že žádost byla podána dne 23.5.2017, dokončil stavební úřad řízení v souladu s článkem II bod 10 zákona č. 225/2017 Sb., změna stavebního zákona a dalších souvisejících zákonů.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily umístění a povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.
Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci a současně nebude vykonatelné nabytím právní moci územního rozhodnutí.

Společné rozhodnutí má s odkazem na ust. § 94a odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky za podmínek ust. § 115 odst. 4 stavebního zákona.

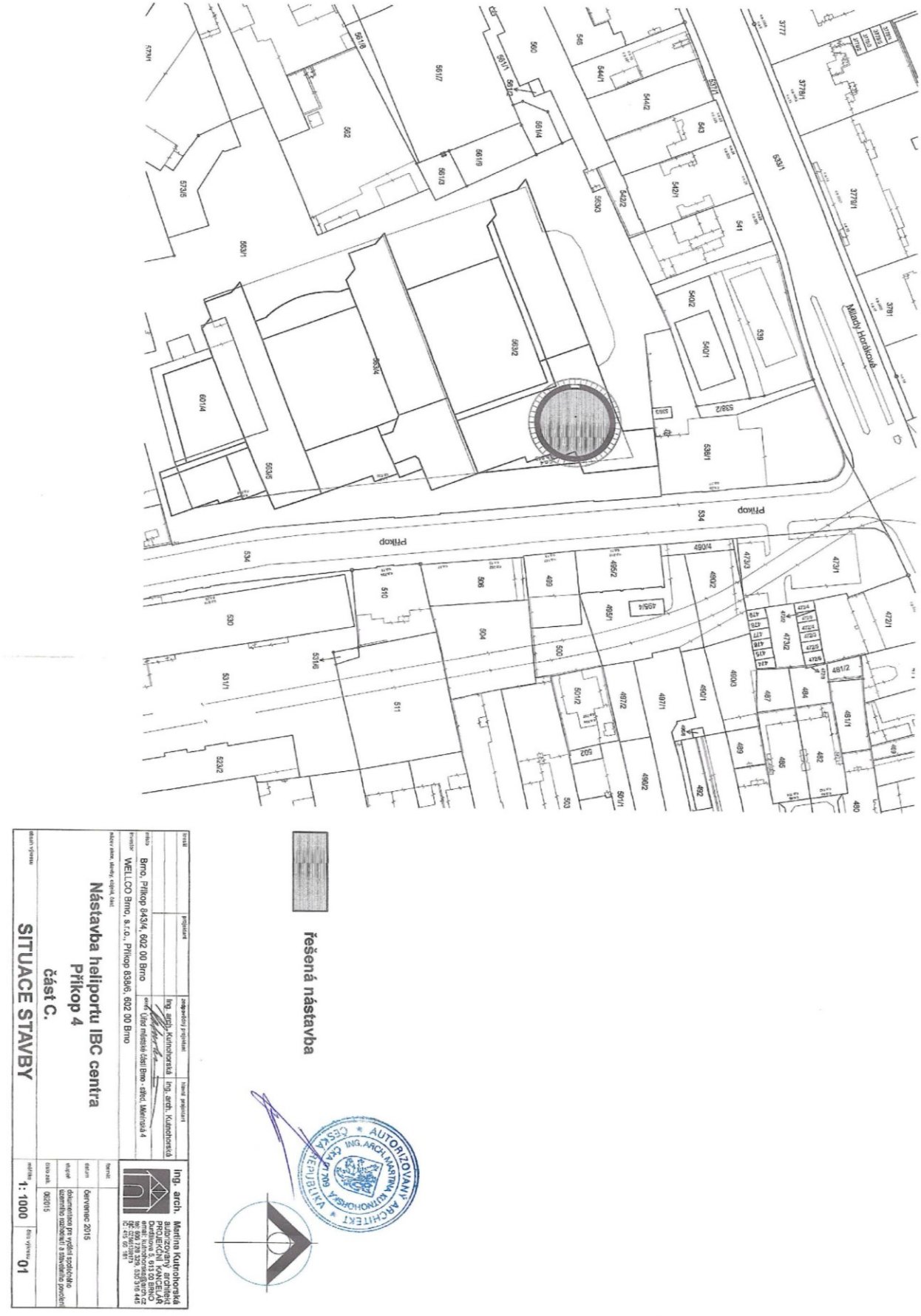
Poučení

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. V souladu s ust. § 144 odst. 5 správního řádu nemusí mít odvolání náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

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

PŘÍLOHA ROZHODNUTÍ

grafická příloha k umístění stavby dle ust. § 9 odst. 5 vyhl. č 503/2006 Sb.



PŘÍLOHA PRO STAVEBNÍKA
1x ověřená projektová dokumentace po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, štítek

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. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

- **ÚMČ města Brna, Brno-střed**

Veřejnou vyhlášku vyvěste pro informaci na úřední desku ÚMČ města Brna, Brno-Střed po dobu 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejnou vyhlášku zveřejněte po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. Poté ji ihned, s doložkou o vyvěšení na úřední desce fyzické i elektronické, vraťte OSŘ MMB.

DORUČÍ SE
ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ
Účastník řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 109 písm. a) stavebního zákona – žadatel (doručí se jednotlivě)
WELLCO Brno s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno adresa pro doručování na základě plné moci
01. JUDr. Bc. Martin Kulhánek, Ph.D., advokát, Pražákova 1008/69, 639 00 Brno

Účastník řízení podle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – (doručí se jednotlivě)
02. Statutární město Brno zastoupené starostou městské části města Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a § 109 písm. b) a c) stavebního zákona – vlastníci stavby a pozemku, na níž má být provedena změna, kteří nejsou stavebníkem (doručí se jednotlivě)

03. Mgr. Bc. Hana Bartasová, Ve Vinohradu č.p. 915/6, 664 44 Ořechov u Brna
04. Ing. Karel Belžík, Lesní 709, 664 01 Bílovice nad Svitavou
05. Jiří Berka, Halasovo náměstí 112/2, 638 00 Brno
06. Ing. Martin Berka, Ibsenova 122/9, 638 00 Brno
07. Miroslav Bernátek, Dlouhá 719/44, 110 00 Praha
08. Ing. Jana Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice
09. Lucie Bernátková, Jiříkovická 253, 664 08 Blažovice
10. Bc. Blanka Bornayová, Spodní 676/14, 625 00 Brno
11. Ing. Miloš Brzobohatý, Studýnka 120, 664 41 Omice
    Manfred Hans Cers, Hrnčířská 572/4, 602 00 Brno v zastoupení
12. Pavel Schreiber, Jakubská 121/1, 602 00 Brno
13. Miroslava Černá, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim
14. Jiří Černý, Skřičkova 1482/26, 664 34 Kuřim
15. JUDr. Rudolf Daniel, Fabiánka II 233, 760 01 Zlín
16. Mojmir De Jaegher, třída Kpt. Jaroše 1933/15, 602 00 Brno
17. Mgr. David Dočkal, MBA, Údolní 599/37, 602 00 Brno
18. Marcela Dočkalová, Údolní 599/37, 602 00 Brno
19. JUDr. Jaroslava Doleželová, Sevastopolská 339/4, 625 00 Brno
20. Serhij Dorošuk, V Újezdech 611/12, 621 00 Brno
21. MUDr. Roma Flašar, Psotova 137/17, 612 00 Brno
22. JUDr. Miroslava Follová, Planinka 393/9, 621 00 Brno
23. Martin Fučík, Ulrychova 908/67, 624 00 Brno
24. Ing. Jaroslav Haša, Mojmírovo náměstí 3105/6a, 612 00 Brno
25. Martin Havlát, Říčky 90, Domašov u Brna, 664 83 Říčky
26. Oldřiška Hladíková, Horská 2966/38, 616 00 Brno
27. Ing. Tomáš Hökl, Borová 205/25, 644 00 Brno
28. Mgr. Monika Höklová, Borová 205/25, 644 00 Brno
29. Mgr. Jana Holá, Smetanova 474/10, 664 34 Kuřim
30. MUDr. Jan Holan, Výstavní 143/34, 603 00 Brno
31. Ing. Miroslav Horký, Jeřabinová 742/6, 602 00 Brno
32. Ing. Ondřej Hradílek, Skřivanova 333/3, 602 00 Brno
33. Erik Hrazdil, Luční 2437/13, 616 00 Brno
34. Jana Hrubcová, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno
35. Ing. Jan Hrubec, Bzenecká 4156/17, 628 00 Brno
36. Ing. Martin Hvězda, Hoblíkova 547/5, 613 00 Brno
37. Martin Jambor, Ečerova 962/17, 635 00 Brno
38. Mgr. Ladislav Jack Janků, Příkop 843/4, 602 00 Brno
39. Pavel Jež, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky
40. MUDr. Marta Ježová, Velké Hostěrádky 5, 691 74 Velké Hostěrádky
41. Ing. Libuše Jindrová, Mezírka 741/7, 602 00 Brno
42. Ing. Jiří Kinzel, Generála Kadlece 2077/4, 621 00 Brno
43. JUDr. Oktavián Kocián, U Dubu 784/7, 644 00 Brno
44. JUDr. Petr Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha
45. Ing. Tomáš Kocian, Talichova 58, 623 00 Brno
46. Mgr. Klára Kocianová, Talichova 58, 623 00 Brno
47. Pavel Kozubík, 1. května 1051, 763 31 Brumov-Bylnice
48. Ing. Přemysl Kučera, MBA, Kudelova 1852/4a, 602 00 Brno
49. Josef Kudela, Šumice č.p. 503, 687 31 Šumice
50. Jarmila Kudelová, Šumice č.p. 503, 687 31 Šumice
51. Mgr. Lucie Kudláčková, Družstevní 331, 382 32 Velešín
52. Ing. Václav Kuna, Za Zahradami 506/1, 664 31 Lelekovice
53. JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha
    JUDr. Dagmar Kuželová, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha v zastoupení
54. JUDr. Jan Kužel, Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha
55. Ing. Lukáš Kyzlink, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice
56. Mgr. et Bc. Eva Kyzlinková, Hlavní 644/19, 664 31 Lelekovice
57. Mgr. Michal Leimberger, Joukalova 1151/4, 635 00 Brno
58. MgA. Eva Leimbergerová, Pod Skalkou 2739/1, 150 00 Praha
59. Radek Leksa, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou

60. Kateřina Leksová, Sluneční údolí 193, 569 02 Březová nad Svitavou
61. Ing. Růžena Lopojdová, Mášova 725/7, 602 00 Brno
62. Silvie Lukášková, Údolní 599/37, 602 00 Brno
63. JUDr. Zdeněk Mach, Podbabská 273/6, 621 00 Brno
64. JUDr. Jaroslav Macháček, Masarykova 427/31, 602 00 Brno
65. Mgr. Marie Machová, Podbabská 273/6, 621 00 Brno
66. JUDr. Eva Masaryková, Beethovenova 653/3, 602 00 Brno
67. Mgr. Ivana Maternová, U Kovárny 37, 278 01 Kralupy nad Vltavou
68. Natalija Melezinkova, Zakšínská 609/15, 190 00 Praha
69. Ing. Pavel Mikula, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice
70. Hana Mikulová, Řeznovice 153, 664 91 Ivančice
71. Tomáš Němec, Chochola 1254/15, 624 00 Brno
72. Miroslav Netík, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno
73. Anna Netíková, Vítězslavy Kaprálové 423/15, 618 00 Brno
74. Lenka Nová, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno
75. MUDr. Eva Novotná, Sychrov 27, 621 00 Brno
76. Jana Novotná, Heřmanov 90, 594 58 Heřmanov
77. Ing. Tomáš Novotný, Příkop 834/8, 602 00 Brno
78. Václav Nový, Slatinská 4378/71, 636 00 Brno
79. Ing. arch. Barbara Ormston, Příční 198/32, 602 00 Brno
80. JUDr. Kateřina Pavlíková, Azurová 2029/8, 621 00 Brno
81. Ing. Alois Pavlů, Újezd 30, 679 72 Kunštát
82. David Plšek, Kárníkova 1537/16, 621 00 Brno
83. Ing. Miroslav Plšek, Majdalenky 844/7, 638 00 Brno
84. JUDr. Petr Poledník, Demlova 255/2, 613 00 Brno
85. JUDr. Gabriela Polesná, Bořetická 4095/20, 628 00 Brno
86. Ing. Jaroslav Procházka, Rozárka 682/32, 644 00 Brno
87. Pavel Přibyl, náměstí 13. prosince 1197/22, 664 12 Oslavany
88. Jan Pšikal, Bezručova 1273/23a, 678 01 Blansko
89. Mgr. Jaroslava Pumprlová, Rekreační 260/7f, 635 00 Brno
    Daniel Rácz, Malodunajské nábr. 2504/6, 94505 Komárno, Slovenská republika v zastoupení
90. Mgr. Hana Vašicová, advokátka, Příkop 843/4, 602 00 Brno
91. Vladimír Ráček, Valtická 4100/19, 628 00 Brno
92. Ivona Ráčková, Valtická 4100/19, 628 00 Brno
93. JUDr. Ing. Zdeněk Rajda PhDr., Ph.D, Habří 2801/12, 628 00 Brno
94. Ing. Miloš Rous, MBA, Hatě 405/26, 621 00 Brno
95. MUDr. Zuzana Rousová, Na Rybízárně 615/41, 621 00 Brno
96. Mgr. Tomáš Rozehnal, Ph.D., Houbalova 3023/8, 628 00 Brno
97. Ing. Jiří Rubáš, Bieblova 163/20, 613 00 Brno
98. Mgr. Alice Rubášová, Bieblova 163/20, 613 00 Brno
99. Ladislav Ruibar, Úvoz 507/4, 602 00 Brno
100. MUDr. Anna Růžičková, Příkop 843/4, 602 00 Brno
101. Lucie Sadílková, Revoluční 1202/20, 110 00 Praha
     Ing.arch.Bc. Jaromír Sedlák, Lužická 2091/5, 616 00 Brno v zastoupení
102. JUDr. Alice Sedláková, Brechtova 23/2, 638 00 Brno, adresa pro doručení: Příkop 843/4, 602 00 Brno
103. JUDr. Alice Sedláková, Brechtova 23/2, 638 00 Brno, adresa pro doručení: Příkop 843/4, 602 00 Brno
104. Ing. Hana Sedmíková, Brtnická 5535/35, 586 01 Jihlava
105. Miroslav Skřivánek, K Babě 595/13, 621 00 Brno
106. JUDr. Martina Skřivánková, K Babě 595/13, 621 00 Brno
107. Mgr. Ing. Tereza Slivková, Laštůvkova 713/10, 635 00 Brno
108. Roman Sokola, Gallašova 49/6, 639 00 Brno
109. Veronika Srbová, Rozhraní 354, 664 61 Holasice
110. Ing. Leoš Srpek, MBA, Nad Přehradou 1372/8, 635 00 Brno
111. Ing.arch. Magdalena Stavinohová, Pastviny 1315/10a, 624 00 Brno
112. Jaroslav Svída, Doubek 688, 679 71 Lysice
113. Ing. Karel Šimek, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno
114. Ingrid Šimková, Zájezdní 145/1, 642 00 Brno
115. Ing. Radovan Šindelka, Charbulova 291/65, 618 00 Brno
116. Jiří Šírek, Příkop 4, 602 00 Brno

117. Ing. Jiřina Šírková, Pustiměřské Prusy 239, 683 21 Pustiměř
118. MUDr. Ivo Šlapák, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno
119. MUDr. Olga Šlapáková, Dvořákova 635/4, 602 00 Brno
120. Jaromír Šmerda, Kovalovice 210, 664 06 Kovalovice
121. Ing. Petr Švec, Veslařská 968/123, 637 00 Brno
122. Mgr. Šárka Švecová, Veslařská 968/123, 637 00 Brno
123. Mgr. Igor Tomášek, Kamenačky 3829/57, 636 00 Brno
124. Ing.arch. Michal Tomášek, Bellova 354/26, 623 00 Brno
125. MUDr. Ladislav Trávníček, Rotalova 801/85, 614 00 Brno
126. Ing. Valeria Trávníčková, Rotalova 801/85, 614 00 Brno
127. Jiří Trojan, U Potoka 326, Kobylnice, 664 51 Šlapanice u Brna
128. Tatiana Van-lu-Tan, Táborská 4495/114, 615 00 Brno
129. JUDr. Karel Varga, Malinová 499/5, 644 00 Brno
130. Michaela Vitula, Kalvodova 23, 602 00 Brno
131. Ing. Jaroslav Vondruška, Svážná 398/3, 664 02 Ochoz u Brna
132. Miroslava Wimětalová, Ulrychova 1044/56, 624 00 Brno
133. Leopold Zelinka, Hilleho 1838/1, 602 00 Brno
134. Tomáš Zerhau, Jeřábkova 657/17, 664 44 Ořechov u Brna
135. Ing. Jan Ziegler, Příkop 838/6, 602 00 Brno
136. Account Solutions s.r.o., Příkop 834/8, 602 00 Brno
137. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
138. Česká lékařská komora, Lužická 419/14, 779 00 Olomouc
139. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha
140. Český lev Brno, spol. s r.o., Příkop 4, 602 00 Brno
141. D.R.M. Europe Brno, spol. s r.o., Příkop 4, 602 00 Brno
142. ESPRIT STYL, s.r.o., Kotlářská 658/10, 602 00 Brno
143. EXPO-Consult+Service,spol. s r.o., Příkop 4, 602 00 Brno
144. FEWSTERS s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
145. FONTANA R, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
146. FYZIOTERAPIE JANSKÁ, spol. s r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno
147. GYP LOGISTICS, a.s., Příkop 838/6, 602 00 Brno
148. HANUS Capital a.s., Dlouhá 730/35, 110 00 Praha
149. Hrstková Design s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
150. IBC BRNO TEAM s.r.o., Viniční 2270/160, 615 00 Brno
151. IIMCE, spol. s r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
152. javiso.FIN, s.r.o., Jinačovice 117, 664 34 Jinačovice
153. KATO Real Invest s.r.o., č.p. 233, 756 11 Leskovec
154. KV - consulting s.r.o., Slunečná 481/6, 634 00 Brno
155. LAPARELU s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
156. Legitimus s.r.o., U průhonu 1516/32, 170 00 Praha
157. MARTI - KO s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno
158. MEDU21 s.r.o., Šaldova 466/34, 186 00 Praha
159. MG FORS, a.s., Vohančice 55, 666 01 Vohančice
160. MP-SOFT, a.s., Příkop 843/4, 602 00 Brno
161. Nadační fond EDMIRA, Příkop 843/4, 602 00 Brno
162. O.W.L. s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
163. Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1, 140 00 Praha
164. P4 Brno s.r.o., Úvoz 499/56, 602 00 Brno
165. PERLA, netkaný textil, a.s., 28. října 2273/8, 789 01 Zábřeh
166. PRCHAL & SYN s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno
167. Royal Crystal s.r.o., Vídeňská 182/102j, 619 00 Brno
168. TL-Systems s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
169. TOSCOM spol. s r.o., Zdráhalova 1737/9, 613 00 Brno
170. TYMET group a.s., Údolní 388/8, 602 00 Brno
171. UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno
172. William & Henry Morton a.s., Příkop 4, 602 00 Brno
173. ZAHA, s.r.o., Příkop 843/4, 602 00 Brno
174. ZB REAL, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno
175. 4lab trading s.r.o., Příkop 4, 602 00 Brno
176. 81 klima a.s., Hybešova256/18, 602 00 Brno

Účastníci řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 písm. d) stavebního zákona (doručí se veřejnou vyhláškou)
Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno
- sousední pozemky: par. čís. 495/2, 499, 506, 538/1, 540/1, 563/4, 534, 538/3, 540/2, 563/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno
- sousední stavby: Brno, k.ú. Zábrdovice: č.p. 818, č.p. 147, č.p. 262, č.p. 27, č.p. 838

Vlastníci technických a dopravních síti, věcná břemena:
Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 1, 148 00 Praha
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha
Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha
Erste Leasing, a.s., Horní náměstí 264/18, 669 02 Znojmo
Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha
Komerční banka, a.s.., Na příkopě 969/33, 110 00 Praha
MG PROJEKT, a.s., Příkop 834/8, 602 00 Brno
NEXO NETWORK a.s., Pod Zakopaniců 269, 755 01 Vsetín
Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova č.p. 1789/5, 120 00 Praha
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha
Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, 158 00 Praha
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 00 Praha
Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126, 377 01 Jindřichův Hradec

DOTČENÉ ORGÁNY
– doručí se jednotlivě:
177. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Štefánikova 32, 602 00 Brno
178. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
179. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
180. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
181. Úřad pro civilní letectví, K letišti 1149/23, 160 08 Praha

OSTATNÍ
182. Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 67, 601 67 Brno
183. Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

DÁLE OBDRŽÍ
– doručí se jednotlivě:
184. Úřad městské části města Brna, Brno-střed, úřední deska, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
185. Magistrát města Brna, Úřední deska, Dominikánské nám. č.p. 196/1, 602 00 Brno
186. oprávněná úřední osoba
187. spis