Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

SP. ZN.: OSR/MMB/0581934/2025/Jan **VYŘIZUJE:** Ing. Dana Janotová Brno 19.11.2026
Č. J.: MMB/0614132/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542175337/janotova.dana@brno.cz

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad") příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ust § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), v řízení o povolení změny záměru před dokončením posoudil podle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona žádost, kterou dne 22.09.2025 podala

společnost **Auto BALVIN MOTOR, s.r.o., IČ: 26233231, U Červeného mlýna 570/3, 612 00 Brno**
(dále jen „stavebník"), zastoupena ika.architekti s.r.o., IČ: 47910453, Francouzská 916/69, 602 00 Brno

a na základě tohoto přezkoumání stavební úřad
podle ust. § 224 odst. 2 stavebního zákona

povoluje

změnu záměru před jeho dokončením nazv. **„Novostavba polyfunkčního domu BT Tower"** na pozemcích p.č. **571/1** /ost.plocha-jiná plocha/, **571/23** /ost.plocha-zeleň/, **571/35** /ost.plocha-jiná plocha/, **570/3** /ost-plocha-jiná plocha/, **570/2** /ost.plocha-zeleň/, **569/15** /ost.plocha-ost.komunikace/, **569/37** /ost.plocha-manip.plocha/, **573/1** /ost.plocha-ost.komunikace/ v k.ú. **Ponava**

OÚSŘ ÚMČ Brno-Královo Pole vydal dne 24.07.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785, č.j.: BKPO/019119/2023/2300/JAND stavební povolení na stavbu nazvanou „Novostavba polyfunkčního domu BT Tower" na pozemcích p.č. 571/1, 571/23, 571/35, 570/3, 570/2, 569/15, 569/37 a 573/1 v k.ú. Ponava.
Odbor stavebního řádu MMB vydal dne 18.11.2025 pod sp.zn.: OSR/MMB/0318522/2025/Jan, č.j.: MMB/0561750/2025 rozhodnutí o prodloužení platnosti uvedeného povolení.
Dále OÚSŘ ÚMČ Brno-Královo Pole vydal dne 07.03.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785-I, č.j.: BKPO/006147/2023/2300/Jan stavební povolení na stavbu nazv. „Novostavba polyfunkčního domu BT Tower – SO 03 Zpevněné plochy a komunikace" na pozemcích p.č. 570/2, 570/3, 571/1, 571/23, 571/35 v k.ú. Ponava.

Popis změn:
Změna záměru před dokončením spočívá ve změně objektu SO 02 - Polyfunkční objekt a ve změně objektu SO 03 - Zpevněné plochy a komunikace.

Změna objektu SO 02 Polyfunkční objekt spočívá ve změně úrovně ±0,00 (tj. úroveň podlahy 1.NP = 212,70 m n.m.), zrušení 2.PP (s tím souvisí odstranění rampy do 2.PP a její nahrazení novými parkovacími stáními, odstranění schodiště do 2.PP), doplnění akumulační nádrže pro zálivku zeleně k retenční nádrži, zúžení rampy pro vjezd do objektu, zvýšení počtu sklepů, přesun strojovny VZT do 1.PP, odstranění schodiště z 1.NP do 2.NP, snížení a změně podlahy v prostoru servisu, dispoziční úpravy v prostorách zázemí servisu, změna účelu místnosti 01.A.08 v 1.NP, doplnění místnosti pod vnější schodiště, zrušení hygienických prostor autosalonu a jejich nahrazení skladovým zakladačem, změna části prostor autosalonu na servis, dále ve změně vjezdu do garáže, v přesunu místnosti pro odpad, vybudování nového prostoru pro skladovací zakladač, zvětšení kolárny ve 2.NP, ve změně dispozic a změně z kanceláří na ateliéry ve 3.NP, v dispozičních změnách a změně z kanceláří na byty ve 4.NP, dispoziční změny v bytech v 5. – 11.NP, dále budou na střechu 11.NP doplněny technologie, dále změna spočívá ve změně způsobu vytápění z teplovodního na tepelné čerpadlo typu země – voda, zelená intenzivní střecha objektu bude změněna na částečně extenzivní.
Změna objektu SO 03 Zpevněné plochy a komunikace spočívá v úpravě rozvržení a počtu parkovacích stání na venkovním parkovišti (z původních 10 (9 + 1 ZTP) stání na 12 (11 + 1 ZTP) stání), úpravě příjezdu na rampu vedoucí do garáže a příjezdu na parkoviště, dále v úpravě vnějšího schodiště a doplnění odvodnění vnějších ploch, nově bude vedle objektu doplněn mlatový chodník s prostorem pro uskladnění jízdních kol, podél chodníku při ul. Reissigova budou vybudovány schodišťové stupně a opěrná stěna, dojde k úpravě vnějších ploch.

Navržené kapacity:
24 bytů
3 ateliery
2 kanceláře
obchodní prostory – autoservis, komerce
13 parkovacích stání v garáži z toho 1 vyhrazené
12 parkovacích stání venkovních z toho 1 vyhrazené

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací, která byla v tomto řízení ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Podmínky č. 24. – 26. uvedené ve stavebním povolení ze dne 07.03.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785-I, č.j.: BKPO/006147/2023/2300/Jan a podmínky č. 28. – 30. uvedené ve stavebním povolení ze dne 24.07.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785, č.j.: BKPO/019119/2023/2300/JAND se mění takto:
Stavbu lze užívat jen na základě **kolaudačního rozhodnutí**. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.
Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy a předloženy certifikáty výrobků použitých na stavbě. Tyto doklady budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce stavby. Stavebník dále opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, vyžadovaná právními předpisy. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán.

3. Ostatní podmínky uvedené ve stavebním povolení ze dne 24.07.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785, č.j.: BKPO/019119/2023/2300/JAND a ve stavebním povolení ze dne 07.03.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785-I, č.j.: BKPO/006147/2023/2300/Jan zůstávají v platnosti.
4. Nově se doplňují tyto podmínky:
- Budou dodrženy požadavky v závazném stanovisku **Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně** ze dne **15.01.2025** č.j.: **KHSJM 01174/2025/BM/HP**:
Podmínky uvedené v závazném stanovisku KHS JmK k dokumentaci pro stavební řízení č.j.: KHSJM 61763/2022/BM/HP ze dne 26. října 2022, zůstávají v platnosti.

- Budou dodrženy požadavky uvedené ve vyjádření společnosti **Brněnské komunikace a.s.** č.j.: **BKOM/12404/2026** ze dne **24.06.2026**.

- Budou dodrženy požadavky uvedené ve vyjádřeních společnosti **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** zn.: **BVK/04635/2026** ze dne **11.03.2026** a zn.: **BVK/24866/2024** ze dne **19.12.2024.**

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Auto BALVIN MOTOR, s.r.o., IČ: 26233231, U Červeného mlýna 570/3, 612 00 Brno.

Odůvodnění

Dne 22.09.2025 podala společnost Auto BALVIN MOTOR, s.r.o., IČ: 26233231, U Červeného mlýna 570/3, 612 00 Brno, zastoupena ika.architekti s.r.o., IČ: 47910453, Francouzská 916/69, 602 00 Brno (dále jen „stavebník"), prostřednictvím podatelny stavebního úřadu MMB žádost o povolení změny záměru před dokončením nazv. „Novostavba polyfunkčního domu BT Tower“ na pozemcích p.č. 571/1, 571/23, 571/35, 570/3, 570/2, 569/15, 569/37 a 573/1 v k.ú. Ponava, obec Brno.
Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením (dále jen „řízení").

OÚSŘ ÚMČ Brno-Královo Pole vydal dne 24.07.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785, č.j.: BKPO/019119/2023/2300/JAND stavební povolení na stavbu nazvanou „Novostavba polyfunkčního domu BT Tower“ na pozemcích p.č. 571/1, 571/23, 571/35, 570/3, 570/2, 569/15, 569/37 a 573/1 v k.ú. Ponava.
Odbor stavebního řádu MMB vydal dne 18.11.2025 pod sp.zn.: OSR/MMB/0318522/2025/Jan, č.j.: MMB/0561750/2025 rozhodnutí o prodloužení platnosti uvedeného povolení.
Dále OÚSŘ ÚMČ Brno-Královo Pole vydal dne 07.03.2023 pod sp.zn.: 26474/202/2300/1785-I, č.j.: BKPO/006147/2023/2300/Jan stavební povolení na stavbu nazv. „Novostavba polyfunkčního domu BT Tower – SO 03 Zpevněné plochy a komunikace“ na pozemcích p.č. 570/2, 570/3, 571/1, 571/23, 571/35 v k.ú. Ponava.

Předmětem řízení je změna záměru před dokončením spočívající ve změně objektu SO 02 - Polyfunkční objekt a ve změně objektu SO 03 - Zpevněné plochy a komunikace.

Žádost byla doložena:
- plnou mocí k zastupování
- dokumentací pro změnu záměru před dokončením nazvanou „Novostavba polyfunkčního domu BT Tower“, zpracovanou ika.architekti s.r.o., Ing. arch. Tomáš Dvořák, ČKA 04949, v 12/2024-08/2025
- vyjádřením společnosti Brněnské komunikace a.s. č.j.: BKOM/12404/2026 ze dne 24.06.2026
- vyjádřeními společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. zn.: BVK/04635/2026 ze dne 11.03.2026 a zn.: BVK/24866/2024 ze dne 19.12.2024
- vyjádřením MO MMB ze dne 28.08.2026 č.j.: MMB/0299186/2026
- osvědčením OÚPR MMB ze dne 06.03.2025 č.j.: MMB/0117103/2025/Bud
- závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 15.01.2025 č.j.: KHSJM 01174/2025/BM/HP
- závazným stanoviskem HZS JmK ze dne 28.01.2025 č.j.: HSBM-654-3/2025
- závazným stanoviskem Státní energetické inspekce, Územní inspektorát pro Jihomoravský a Zlínský kraj ze dne 07.04.2025 sp.zn.: SEI-0343/2025, č.j.: SEI-6253/2025/67.101
- vyjádřením Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského ze dne 28.01.2025 č.j.: SBS 04206/2024
- stanoviskem Povodí Moravy, s.p. ze dne 30.01.2025 zn.: PM-4260/2025/5203/Kr
- rozhodnutím OVLHZ MMB ze dne 21.05.2025 sp.zn.: OVLHZ/MMB/0111807/2025, č.j.: MMB/0248894/2025
- vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí – Technické vrty BT-1 až BT-11 pro primární okruh tepelného čerpadla, p.č. 571/1, k.ú. Ponava, zpracovaný Ing. Miloslavem Machalínkem, 01/2025

Stavební úřad opatřením č.j.: MMB/0517348/2026 ze dne 23.9.2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění. Součástí vyrozumění bylo, že k později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Účastníci řízení byli poučeni, že podle § 190 stavebního zákona mohou uplatňovat námitky směřující k hájení svých procesních práv, další námitky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad dále účastníky vyrozuměl, že jsou povinni v námitce uvést důvody podání námitky, a že nepřihlíží k námitkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.
Ve vyrozumění o zahájení řízení stavební úřad rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Dne 09.10.2026 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení společnosti Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno v tomto znění:
„V souladu s vyrozuměním o zahájení řízení byla společnost Teplárny Brno informována o požadované změně způsobu vytápění stavby z teplovodního na tepelné čerpadlo typu země – voda. Společnost Teplárny Brno s navrhovanou změnou vytápění nesouhlasí, když trvá na ponechání původního způsobu vytápění ze soustavy zásobování tepelnou energií.

1. Posouzení naplnění požadavků na technickou infrastrukturu a souladu s Územní energetickou koncepcí statutárního města Brna
Změna způsobu vytápění u stavby je v rozporu s cílem deklarovaným aktuální Územní energetickou koncepcí statutárního města Brna z r. 2018 (dále je „ÚEK SMB"), dle které by měly být při připojování nových odběratelů přednostně využívány existující SZTE na území statutárního města Brna (viz bod 1.2.1. ÚEK SMB). Je rovněž důležité zdůraznit, že cíl deklarovaný ÚEK SMB je plně souladný s cílem státní energetické koncepce z r. 2015 podpořit územní rozvoj soustav zásobování teplem, na kterou ÚEK SMB odkazuje.
V uvedeném máme za to, že by u stavby mělo být důkladně posouzeno, zda je navrhovaná změna způsobu vytápění v souladu s relevantními požadavky na technickou infrastrukturu, a to s ohledem na požadavky při posuzování záměru dle § 193 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s citovanou ÚEK SMB.
2. Porušení uzavřené smlouvy o teplovodním způsobu vytápění stavby
Změna způsobu vytápění u dotčené stavby dále představuje porušení Smlouvy o uzavření budoucích smluv a dohody o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky a domovní předávací stanice tepla pro Polyfunkční dům BTTower, Brno č. O/21/702, kterou uzavřel stavebník se společností Teplárny Brno dne 7.2.2022. Na základě uvedené smlouvy se stavebník zavázal k teplovodnímu způsobu vytápění prostřednictvím horkovodní přípojky a domovní předávací stanice. Navrhovaná změna způsobu vytápění na tepelné čerpadlo typu země – vzduch tak představuje přímé porušení uzavřené smlouvy zakládající nárok na náhradu vzniklé škody, který může být následně předmětem vymáhání v rovině občanskoprávní.
3. Návrh společnosti Teplárny Brno
Na základě uvedeného společnost Teplárny Brno navrhuje, aby výše nadepsaný stavební úřad žádost stavebníka o změnu stavby před dokončením v rozsahu změny způsobu vytápění zamítl a změnu způsobu vytápění stavby nepovolil."

Posouzení námitek stavebním úřadem:
Stavební úřad výše uvedené vyjádření společnosti Teplárny Brno, a.s. posoudil a shledal, že se nejedná o námitky podané v souladu ust. § 190 stavebního zákona, kdy účastník řízení ve lhůtě stanovené stavebním úřadem může uplatnit námitky směřující k hájení svých procesních práv. Dle ust. § 190 odst. 3 stavebního zákona účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Ve výše citovaném vyjádření společnosti Teplárny Brno, a.s. však není splněna žádná z uvedených zákonných podmínek uplatnění námitek v řízení o povolení změny záměru před dokončením. Na stanovisko společnosti Teplárny Brno, a.s. je tak třeba nahlížet jako na jeden z podkladů rozhodnutí, nikoliv jako na námitky dle ust. § 190 stavebního zákona uplatněné účastníkem řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona.
a) *stavebník:* Auto BALVIN MOTOR, s.r.o., U Červeného mlýna 570/3, 612 00 Brno
b) *obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:* Statutární město Brno, zastoupené starostkou městské části města Brna, Brno–Královo Pole
c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:
p.č. 571/1, 571/23, 571/35, 570/3, 570/2 k.ú. Ponava: stavebník
oprávnění z věcného břemene: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
p.č. 573/1, 569/15 a 569/37 k.ú. Ponava: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zast. MO MMB

Statutární město Brno, MČ Brno-Královo Pole, které jsou pozemky svěřeny Statutem
oprávnění z věcného břemene: CETIN a.s., CITY-TOOLS, s.r.o., V parku 2336/22, 148 00 Praha 4, GasNet, s.r.o., EG.D, s.r.o., Teplárny Brno, a.s.

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím přímo dotčeno:

p.č. 496, 495, 491, 492/3, 492/4, 492/8, 492/5, 492/6, 492/7, 497/1, 497/2, 494/5, 494/4, 494/3, 490/2, 483, 571/32, 571/38, 571/75, 571/76, 565/13, 569/52, 569/54, 571/55, 571/54, 565/15, 569/21, 569/38, 569/41, 569/44, 569/42, 569/17, 569/31, 573/5, 574/7, 575/1, 575/9, 577/14, 577/18, 577/25, 577/23, 577/24, 574/1 vše v k.ú. Ponava

stavba č.p. 579 na pozemcích p.č. 569/41, 569/44 k.ú. Ponava, stavba č.p. 570 na pozemku p.č. 569/38 k.ú. Ponava, stavba bez č.p., č.e. na pozemku p.č. 569/42 k.ú. Ponava, stavba č.p. 594 na pozemku p.č. 575/9 k.ú. Ponava, stavba č.p. 616 na pozemcích p.č. 577/24 a 577/23 k.ú. Ponava, stavba č.p. 613 na pozemku p.č. 574/1 k.ú. Ponava, stavba č.p. 301 na pozemku p.č. 495 k.ú. Ponava, stavba č.p. 620 na pozemku p.č. 565/15 k.ú. Ponava

- *dále pak vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury:* CETIN a.s., Brněnské komunikace a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Teplárny Brno, a.s., Technické sítě Brno, a.s., Dopravní podnik města Brna, a.s., České Radiokomunikace a.s., OI MMB

Dle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona stavební úřad projednal změnu záměru před dokončením dle projektové dokumentace s vyznačením navrhovaných změn a v souladu s vyjádřeními a závaznými stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se pozemky dotčené záměrem nachází v ***ploše přestavby*** s rozdílným způsobem využití: **SU – *smíšené obytné všeobecné*** se specifikací prostorového uspořádání: ***struktura zástavby K - kompaktní*** s výškovou hladinou 4 (9 – 22 m), tj. stabilizovaná plocha SU.K4, a **PU – *veřejná prostranství všeobecná***.

Pozemky se dále nachází v části území, pro kterou jsou specifikované následující doplňující podmínky využití území: - *zóna se shodných charakterem Z2.10 Staňkova, Poděbradova:* kompaktní městská zástavba. Dále jsou pozemky součástí rozvojové lokality *Po-2 Poděbradova – Staňkova.*

PLOCHY PŘESTAVBY
Plochy přestavby jsou plochy vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

ROZVOJOVÉ LOKALITY
ÚPmB vymezuje rozvojové lokality nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití.

Základní podmínky využití území:
Funkční využití: **SU - smíšené obytné všeobecné**
PODMÍNKY VYUŽITÍ
• Hlavní je využití pro:
  - bydlení;
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy;
  - služby a nerušící výrobu;
  - 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 m^2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:
• pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
• u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - 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.

Prostorové uspořádání:
Struktura zástavby - **K = kompaktní**
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.

Specifikace výšky zástavby určuje minimální a maximální regulovanou výšku umisťovaných budov.
Výšková hladina 4 (9 m – 22 m) je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky.
Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše.
Minimální regulovaná výška budov je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (viz regulace městské třídy). Objekty na hranici veřejného prostranství nižší, než je minimální regulovaná výška budovy, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než minimální regulovaná výška budovy. Stávající objekty je přípustné do minimální regulované výšky dostavovat postupně.
Nad stanovenou maximální výšku budovy je možné vystavět:
a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45°;

b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m;
c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.). Maximální výšku budov mohou převyšovat sportovní či zábavní prvky pro veřejnost (např. lezecká věž, lanové centrum), pokud jsou v dané lokalitě z hledisek ostatních právem chráněných zájmů přípustné.

Doplňující podmínky využití území:
Z karty zóny se shodným charakterem: *Z2.10 Staňkova, Poděbradova* vyplývají pro daný záměr tyto 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
- chránit a rozvíjet zeleň v návaznosti na těleso bývalé železniční vlečky (Kartouzská, Antonína Macka)

Z karty lokality: *Po-2 Poděbradova – Staňkova* vyplývají zpřesňující podmínky využití:
- lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a komerční vybavenosti.
- přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z městské třídy Štefánikova
- respektovat objekty důležité pro obranu státu vyžadující zvláštní způsob ochrany umístěné na pozemcích p. č. 456/11 a 456/22 v k. ú. Ponava
- součástí veřejného prostoru budou uliční stromořadí.

Funkční využití: **PU – veřejná prostranství všeobecná**
PODMÍNKY VYUŽITÍ
• Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování; hlavní využití může být vždy též i pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně.
• Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
• Podmíněně přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umísťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
• Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Vzhledem k tomu, že se stavba hmotově nemění, nemění se způsob využití stavby, lze konstatovat, že je stavba v souladu s platným Územním plánem města Brna.

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů, jejichž podmínky byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

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

Poučení

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

Ing. Dana Janotová
vedoucí Referátu II - 1
obvod II stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen podle položky č. 18 bodu č. 4 písm. c) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 5 000 Kč.

DORUČÍ SE

Okruh účastníků řízení je stanoven podle ust. § 182 stavebního zákona:

a) *stavebník:* Auto BALVIN MOTOR, s.r.o., U Červeného mlýna 570/3, 612 00 Brno
zast. ika.architekti s.r.o., Francouzská 916/69, 602 00 Brno - IDDS: 7vw4q4s

b) *obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:* Statutární město Brno, zastoupené starostkou městské části města Brna, Brno–Královo Pole

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

p.č. 571/1, 571/23, 571/35, 570/3, 570/2 k.ú. Ponava: stavebník

oprávnění z věcného břemene: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

p.č. 573/1, 569/15 a 569/37 k.ú. Ponava: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zast. MO MMB

Statutární město Brno, MČ Brno-Královo Pole, které jsou pozemky svěřeny Statutem

oprávnění z věcného břemene: CETIN a.s., CITY-TOOLS, s.r.o., V parku 2336/22, 148 00 Praha 4, GasNet, s.r.o., EG.D, s.r.o., Teplárny Brno, a.s.

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím přímo dotčeno:

p.č. 496, 495, 491, 492/3, 492/4, 492/8, 492/5, 492/6, 492/7, 497/1, 497/2, 494/5, 494/4, 494/3, 490/2, 483, 571/32, 571/38, 571/75, 571/76, 565/13, 569/52, 569/54, 571/55, 571/54, 565/15, 569/21, 569/38, 569/41, 569/44, 569/42, 569/17, 569/31, 573/5, 574/7, 575/1, 575/9, 577/14, 577/18, 577/25, 577/23, 577/24, 574/1 vše v k.ú. Ponava

stavba č.p. 579 na pozemcích p.č. 569/41, 569/44 k.ú. Ponava, stavba č.p. 570 na pozemku p.č. 569/38 k.ú. Ponava, stavba bez č.p., č.e. na pozemku p.č. 569/42 k.ú. Ponava, stavba č.p. 594 na pozemku p.č. 575/9 k.ú. Ponava, stavba č.p. 616 na pozemcích p.č. 577/24 a 577/23 k.ú. Ponava, stavba č.p. 613 na pozemku p.č. 574/1 k.ú. Ponava, stavba č.p. 301 na pozemku p.č. 495 k.ú. Ponava, stavba č.p. 620 na pozemku p.č. 565/15 k.ú. Ponava

- *dále pak vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury:* CETIN a.s., Brněnské komunikace a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Teplárny Brno, a.s., Technické sítě Brno, a.s., Dopravní podnik města Brna, a.s., České Radiokomunikace a.s., OI MMB

Účastníkům podle § 182 písm. a), b), c) stavebního zákona se doručuje jednotlivě, ostatním veřejnou vyhláškou

DO

MMB OPP
MMB OŽP
MMB OVLHZ
MMB Odbor zdraví
OŽP KÚ JmK
KHS JmK
HZS Jmk
SEI
OMS ÚMČ Brno-Královo Pole
Pracoviště krizového řízení ÚMČ Brno-Královo Pole
Policie ČR – KŘP JmK

Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města

Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

SPIS