KUJMXOQL22JC

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor krajský stavební úřad

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.: JMK 170615/2026 Sp. zn.: S - JMK 128109/2024 OKSÚ Brno 24.11.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje na dobu nejméně 15 dnů. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

R O Z H O D N U T Í

Úřad městské části města Brna, Brno-Královo Pole, Odbor územního a stavebního řízení, Palackého třída 59, 612 93 Brno (stavební úřad), vydal **rozhodnutí č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND ze dne 17.05.2024, sp. zn. 06912/2024/2300/382**, kterým podle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, rozhodl o umístění a povolení stavby s názvem: **„Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno Královo Pole“** na pozemcích parc. č. 1059, 1060, 1061, 1019/1 k.ú. Královo Pole, jehož součástí je i stavba vodního díla – retenční nádrže o užitném objemu 30 m^3 na pozemku parc. č. 1059 k.ú. Královo Pole.

Proti vydanému rozhodnutí podala dne 18.06.2024 odvolání společnost GR8 Slovaňák s.r.o., IČO 27728838, Sokolova 789/1e, 619 00 Brno, nyní společnost Rezidence U Slovaňáku s.r.o., IČO 27728838, zastoupená JUDr. Janem Mikulášem, Ph.D., advokátem ev. č. ČAK 12234, Opletalova 1525/39, 110 00 Praha. Dne 21.06.2024 podali společné odvolání Ing. Vít Auermüller, Borová 203/21, 644 00 Brno, Mgr. Pavel Borkovec, Velatice 291, 664 05, Ing. Vítězslav Fuglík, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Petr Koudelka, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Jiří Kůra, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Ing. Petr Majoršin, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Ivana Petrášová, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Mgr. Libuše Rašínová, Helfertova 530/34a, 613 00 Brno, Ing. Jan Šrůtek, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Jan Vozdecký, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim, Sanja Vykypělová, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Klára Šimáčková, Na Rybízárně 594/7, 621 00 Brno, a Palackého 100, Brno - společenství vlastníků, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, všichni zastoupeni Mgr. Lenkou Dörrovou, LL.M., advokátkou ev. č. ČAK 20085, Domažlická 145/6, 612 00 Brno.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor krajský stavební úřad (KrÚ), jako nejblíže nadřízený správní orgán ve smyslu § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, jehož působnost je založena § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, je podle § 89 odst. 1 správního řádu příslušným odvolacím orgánem.

KrÚ po přezkoumání napadeného rozhodnutí ve smyslu § 89 odst. 2 správního řádu rozhodl takto:

Odvolání společnosti Rezidence U Slovaňáku s.r.o., IČO 27728838, se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno,
a **společné odvolání**
Ing. Víta Auermüllera, Borová 203/21, 644 00 Brno,
Mgr. Pavla Borkovce, Velatice 291, 664 05,
Ing. Vítězslava Fuglíka, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Petra Koudelky, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Jiřího Kůry, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Ing. Petra Majoršina, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Ivany Petrášové, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Mgr. Libuše Rašínové, Helfertova 530/34a, 613 00 Brno,
Ing. Jana Šrůtka, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Jana Vozdeckého, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim,
Sanji Vykypělové, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
Kláry Šimáčkové, Na Rybízárně 594/7, 621 00 Brno,
a Palackého 100, Brno - společenství vlastníků, IČO 01607260, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,
se podle § 90 odst. 5 správního řádu

z a m í t a j í

a napadené **rozhodnutí** Úřadu městské části města Brna, Brno-Královo Pole, Odboru územního a stavebního řízení, Palackého třída 59, 612 93 Brno,
č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND ze dne 17.05.2024, sp. zn. 06912/2024/2300/382,
se podle téhož ustanovení zákona

p o t v r z u j e .

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:
R.C.P.R. - Reality, s.r.o., IČO 26946769, Cejl 469/71, 602 00 Brno
MOJMIRPLATZ a.s., IČO 60704390, Mojmírovo nám. 31/20, 612 00 Brno
Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČO 69797111, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha
EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, 602 00 Brno
RSJ Investments investiční společnost a.s., IČO 05357225, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha *(obhospodařovatel jmění podílového fondu zaniklé společnosti RSPV Five s.r.o., IČO 06628079, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1)*
GasNet, s.r.o., IČO 27295567, Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
statutární město Brno, IČO 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO 25512285, Barvířská 822/5, 60200 Brno

O d ů v o d n ě n í

Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který v § 330 odst. 1 upravuje, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. V daném případě bylo řízení zahájeno podáním žádosti o vydání společného povolení dne 05.03.2024. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolací řízení tvoří s řízením na prvním stupni jeden celek,

KrÚ odvoláními napadené rozhodnutí přezkoumával ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a dalších souvisejících právních předpisů, ve znění účinném do 31.12.2023.

Povinností KrÚ, jako odvolacího orgánu, založenou § 89 odst. 2 správního řádu je přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí KrÚ přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. Při posouzení odvolacím orgánem se nepřihlíží pouze k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost. Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, rozhodne jedním ze způsobů zakotvených v § 90 odst. 1 správního řádu. Neshledá-li odvolací správní orgán důvod pro postup podle odstavců 1 až 4 uvedeného ustanovení, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

KrÚ se v rámci přezkoumání odvoláními napadeného prvoinstančního rozhodnutí prvořadě zabýval otázkou, zda jsou předložená odvolání řádná a podaná v zákonné odvolací lhůtě. Podle § 81 odst. 1 správního řádu může odvolání proti rozhodnutí podat účastník řízení, přičemž podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení (doručení) rozhodnutí.

Jak KrÚ z prvoinstančního spisového materiálu zjistil, všichni odvolatelé byli účastníky řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, společnost GR8 Slovaňák s.r.o., se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno, nyní společnost Rezidence U Slovaňáku s.r.o., (odvolatel A) z titulu vlastnictví pozemků parc. č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062, 1063 k.ú. Královo Pole, odvolatelé B, tj. Ing. Vít Auermüller, Mgr. Pavel Borkovec, Ing. Vítězslav Fuglík, Petr Koudelka, Jiří Kůra, Ing. Petr Majoršin, Ivana Petrášová, Mgr. Libuše Rašínová, Ing. Jan Šrůtka, Jan Vozdecký, Sanja Vykypělová, Klára Šimáčková a Palackého 100, Brno - společenství vlastníků, z titulu spoluvlastnictví pozemků parc. č. 1045/1, 1046, 1045/2, 1045/3 k.ú. Královo Pole. Společenství vlastníků s názvem Palackého 100, Brno - společenství vlastníků, je dle ustálené judikatury soudů považováno taktéž za účastníka řízení podle téhož ustanovení stavebního zákona. Jedná se tedy o odvolání přípustná. Napadené rozhodnutí bylo doručováno odvolatelům shodně podle § 94m odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Podle § 25 odst. 2 správního řádu se rozhodnutí považuje za doručené dnem 06.06.2024. Rozhodnutí bylo rovněž zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Od následujícího dne začala odvolatelům běžet 15denní lhůta pro odvolání, jejíž konec připadl v souladu s § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu na pondělí 24.06.2024. Odvolatel A podal odvolání prostřednictvím právního zástupce JUDr. Jana Mikuláše, Ph.D., advokáta, dne 18.06.2024. Odvolatelé B podali odvolání prostřednictvím právního zástupce, Mgr. Lenky Dörrové, LL.M., advokátky, dne 21.06.2024. Z uvedeného je tedy zcela zřejmé, že odvolání jsou přípustná a včasná, tj. podaná účastníky řízení v zákonem stanovené odvolací lhůtě.

Správní řád v § 82 odst. 1 stanoví, že odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Podle § 82 odst. 2 správního řádu musí odvolání obsahovat mimo jiné i údaj o tom, v čem je spatřován rozpor rozhodnutí, resp. řízení, jež mu předcházelo, s právními předpisy. Odvoláním napadené rozhodnutí včetně předchozího řízení přezkoumá odvolací orgán z hlediska souladu s právními předpisy v celém rozsahu. Souladem rozhodnutí s právními předpisy se přitom rozumí i soulad se základními zásadami činnosti správních orgánů, zakotvenými ve správním řádu. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Jak již KrÚ shora uvedl, odvolání proti rozhodnutí č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND ze dne 17.05.2024, kterým stavební úřad podle § 94p stavebního zákona schválil ve společném územním a stavebním řízení

stavební záměr s názvem: „Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno Královo Pole“ na pozemcích parc. č. 1059, 1060, 1061, 1019/1 k.ú. Královo Pole, podal odvolatel A i odvolatelé B. Z obsahu odvolání obou odvolatelů vyplývá, že směřují proti napadenému rozhodnutí jako celku. Odvolání jsou poměrně obsáhlá, KrÚ text obou odvolání zkrátil tak, aby podstata jednotlivých odvolacích důvodů zůstala zachována.

Odvolatel A namítá, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, vnitřně rozporné a zmatečné, neboť z jeho obsahu není zřejmé, z jaké projektové dokumentace stavební úřad při hodnocení záměru vycházel. Poukazuje na rozdíly mezi projektovou dokumentací uvedenou ve výroku rozhodnutí, dokumentací uvedenou mezi podklady rozhodnutí a dokumentací, která byla podkladem závazného stanoviska orgánu územního plánování. V návaznosti na to zpochybňuje, zda dotčené orgány posuzovaly totožný stavební záměr. Dále namítá nesprávné vyhodnocení souladu záměru s územním plánem. Má za to, že závěry orgánu územního plánování týkající se funkčního využití plochy a intenzity jejího zastavění nejsou správné, přičemž zpochybňuje zejména výpočet indexu podlažních ploch a soulad navržené stavby s Územním plánem města Brna platným v době vydání rozhodnutí. Současně namítá, že stavební úřad v odůvodnění odkázal na závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 12.01.2022, jehož platnost měla podle odvolatele A před zahájením řízení uplynout. Odvolatel A napadá rozhodnutí v celém rozsahu a navrhuje, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Odvolatelé B podali odvolání bez konkrétních námitek s tím, že bude v přiměřené lhůtě odůvodněno. Po výzvě stavebního úřadu odvolání následným podáním dne 06.08.2024 doplnili. V bodě I. a II. namítají zejména nezákonnost napadeného rozhodnutí, nesprávné posouzení záměru a nepřezkoumatelnost. Současně brojí proti koordinovanému závaznému stanovisku Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje (MMB OÚPR), ze dne 12.07.2023, proti závaznému stanovisku na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva ze dne 25.04.2023 a proti závaznému stanovisku Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna ze dne 16.01.2024. V bodě III. namítají rozpor s Územním plánem města Brna, zejména s ohledem na objem záměru, umístění a zásah do vnitrobloku. Podle jejich názoru nejde fakticky o jeden objekt tvořený dvěma „hmotami“, ale o dva bytové domy, přičemž záměr má přesahovat přípustný objem původní zástavby, narušovat charakter okolní blokové struktury a zasahovat do vnitrobloku určeného zejména pro zeleň a každodenní rekreaci obyvatel. Zpochybňují rovněž posouzení míry stavebního využití území a podílu bytových domů ve funkční ploše. Odvolatelé B napadají koordinované závazné stanovisko orgánu územního plánování jako nepřezkoumatelné, neboť podle nich neobsahuje dostatečné odůvodnění závěru o souladu záměru s územně plánovací dokumentací. V bodě IV. odvolatelé B napadají koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Namítají, že bylo vydáno k jiné verzi projektové dokumentace, než která byla podkladem pro vydání společného povolení, a považují ho za nepřezkoumatelné pro absenci řádného odůvodnění. Namítají nevyhovující podmínky pro přístup požární techniky ke dvorní části stavby a nedostatečné řešení únikových cest. Podle odvolatelů B nelze vady požárně bezpečnostního řešení nahradit navrženým nezavodněným potrubím. V bodě V. se odvolatelé B věnují svým úvahám o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí pro jeho vnitřní rozpornost a absenci náležitého odůvodnění. Poukazují zejména na rozdíly v označení a dataci projektové dokumentace uvedené ve výroku rozhodnutí, v podmínkách koordinovaného závazného stanoviska a v odůvodnění rozhodnutí, v němž stavební úřad odkázal na dokumentaci vztahující se k jinému záměru. Dále namítají, že stavební úřad použil jako podklad pro své rozhodnutí závazné stanovisko MMB OÚPR ze dne 12.01.2022, které pozbylo platnosti. Obecně vytýkají stavebnímu úřadu, že v odůvodnění pouze rekapituloval podklady a právní předpisy, aniž by náležitě vyložil vlastní úvahy a důvody, které jej vedly k vydání napadeného rozhodnutí. V bodě VI. odvolatelé B tvrdí, že nebyl dostatečně zjištěn a posouzen vliv záměru na okolí. Poukazují zejména na možné emise z odtahu zplodin z podzemních garáží, hluk z klimatizačních jednotek, zastínění, zásah do soukromí vlastníků okolních nemovitostí a navýšení dopravní zátěže v souvislosti se 117

navrženými parkovacími stáními. Namítají rovněž nedodržení požadavků na vzájemné odstupy staveb, a to jak mezi uliční a dvorní částí záměru, tak ve vztahu k další nepravomocně umístěné stavbě v sousedství. V bodě VII. odvolatelé B žádají přezkoumání závazného stanoviska Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství (MMB OVLHZ), ke stavbě retenční nádrže z důvodu možné podjatosti oprávněné úřední osoby. Tuto možnou podjatost dovozují ze shodného příjmení úřední osoby a osoby působící ve společnosti MOJMIRPLATZ a.s., která je jedním ze stavebníků. V bodě VIII. odvolatelé B navrhují, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí, stejně jako napadená závazná stanoviska, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Odvolatelé B ve svém odvolání označili sousední záměr jako nepravomocně umístěný. Toto označení odpovídá jejich tvrzení a procesnímu stavu, z něhož při podání odvolání vycházeli. KrÚ však z aktuálních podkladů ověřil, že společné povolení sousedního záměru, vydané dne 12.08.2022, již nabylo dne 15.06.2026 právní moci, a proto jej při vlastním posouzení označuje jako pravomocně povolenou stavbu.

V návaznosti na výše uvedené přistoupil KrÚ k přezkoumání spisového materiálu stavebního úřadu a odvoláními napadeného rozhodnutí, a to v mezích § 89 odst. 2 správního řádu, přičemž zjistil zejména níže uvedené skutečnosti.

Stavební úřad obdržel dne 05.03.2024 společnou žádost společnosti R.C.P.R. - Reality, s.r.o., Cejl 469/71, 602 00 Brno a společnosti MOJMIRPLATZ a.s., Mojmírovo náměstí 31/20, 612 00 Brno (stavebníci), zastoupených na základě plné moci ze dne 01.12.2021 společností ATELIER RAW s.r.o., IČO 28299442, Lidická 1879/48, 602 00 Brno, o vydání společného povolení pro stavební záměr s názvem „Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno Královo Pole“ na pozemcích parc. č. 1059, 1060, 1061, 1019/1 k.ú. Královo Pole. Opatřením č. j. BKPO/010037/2024/2300/JAND ze dne 05.04.2024 stavební úřad oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení společného územního a stavebního řízení pro předmětný záměr a jelikož mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost podle něj poskytovala dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru, upustil od ústního jednání. Pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků řízení stanovil 15denní lhůtu. V opatření stavební úřad upozornil, že námitky účastníků řízení a stanoviska dotčených orgánů mohou být uplatněny nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Současně dal účastníkům řízení v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu možnost seznámit se s podklady rozhodnutí. V průběhu stanovené lhůty nebyly účastníky řízení podány žádné námitky a žádná stanoviska dotčených orgánů.

Společné územní a stavební řízení ukončil stavební úřad vydáním rozhodnutí č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND ze dne 17.05.2024, sp. zn. 06912/2024/2300/382, kterým předmětný záměr schválil. Dne 01.07.2024 přešla pravomoc Úřadu městské části města Brna, Brno-Královo Pole, Odboru územního a stavebního řízení, na Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a stavebního řádu, vůči němuž od uvedeného data vykonává působnost odvolacího orgánu KrÚ. Z důvodu spisové rozluky byl proto předmětný spis předán Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a stavebního řádu (od 01.09.2024 Odbor stavebního řádu), jako nově příslušnému stavebnímu úřadu. Uvedené rozhodnutí bylo napadeno odvoláními, o jejichž obsahu stavební úřad vyrozuměl ostatní účastníky řízení opatřením č. j. MMB/0723982/2024 ze dne 08.08.2024, k podaným odvoláním se dne 21.08.2024 vyjádřili stavebníci prostřednictvím svého zástupce. Opatřením č. j. MMB/0829421/2024 ze dne 02.09.2024 stavební úřad postoupil podaná odvolání včetně spisového materiálu ve věci KrÚ.

Vzhledem k tomu, že námitky uplatněné v odvoláních směřovaly mj. proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje (MMB OÚPR), č. j. MMB/0234884/2023/Med ze dne 12.07.2023, a proti závaznému stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (HZS Jmk)

č. j. HSBM-2621-3/2023 ze dne 25.04.2023, požádal KrÚ podle § 149 odst. 7 správního řádu samostatnými opatřeními příslušné nadřízené správní orgány o jejich potvrzení nebo změnu. KrÚ o uvedených úkonech informoval účastníky řízení opatřením č. j. JMK 141423/2024 ze dne 07.10.2024 s tím, že po dobu vyřízení věci nadřízenými správními orgány lhůta pro vydání rozhodnutí o odvolání neběží.

Odvolatelé B namítali možnou podjatost úřední osoby, která k předmětné stavbě vyhotovila závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství (MMB OVLHZ), č. j. MMB/0026521/2024 ze dne 16.01.2024. Proto KrÚ vyzval MMB OVLHZ k vyjádření se ve věci namítané podjatosti úřední osoby Ing. Jany Steinhauserové. Požadované vyjádření obdržel dne 13.11.2024.

Dne 28.11.2024 KrÚ obdržel souhlasné koordinované závazné stanovisko Krajského ředitelství Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (KŘ HZS Jmk) č. j. HSBM-7403-4/2024 ze dne 14.11.2024. Dne 03.07.2025 KrÚ obdržel závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování (KrÚ OÚP), č. j. JMK 95630/2025/OÚP ze dne 30.06.2025, kterým bylo potvrzeno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování, vydané podle § 4 odst. 9 stavebního zákona, platné do nabytí účinnosti nového Územního plánu města Brna, a současně byla potvrzena přípustnost záměru z hlediska nového Územního plánu města Brna, účinného ode dne 31.01.2025.

Opatřením č. j. JMK 111139/2025 ze dne 25.08.2025 pak KrÚ podle § 36 odst. 3 správního řádu vyrozuměl účastníky řízení o pokračování odvolacího řízení, dal jim možnost seznámit se s kompletním spisovým materiálem a vyjádřit se k němu. Dne 25.08.2025 možnosti nahlédnout do spisu využil odvolatel A prostřednictvím svého právního zástupce. O nahlížení do spisu byl sepsán protokol. Následně, dne 09.09.2025, KrÚ obdržel od odvolatele A vyjádření k podkladům rozhodnutí a současně doplnění jeho odvolání, které směřuje do obsahu stanoviska KrÚ OÚP č. j. JMK 95630/2025 ze dne 30.06.2025. Odvolatel A namítá, že s účinností od 31.01.2025 vstoupil na území města Brna v platnost nový Územní plán města Brna. Vznikla tak procesní situace, kdy podle § 4 odst. 4 stavebního zákona, mělo být vydáno navazující závazné stanovisko. Nový územní plán podstatně mění podmínky, za kterých bylo odvoláním napadené závazné stanovisko vydáno, neboť obsahuje nové funkční plochy, regulativy i metodiku posuzování souladu záměru s územním plánem. Navazující závazné stanovisko však nebylo prvostupňovým správním orgánem vydáno. Namísto toho shora uvedený správní orgán, jakožto nadřízený orgán územního plánování, ve svém stanovisku potvrdil napadené prvostupňové závazné stanovisko a současně potvrdil přípustnost záměru z hlediska nového Územního plánu města Brna, účinného od 31.01.2025. Odvolatel A se domnívá, že nadřízený správní orgán zde tedy nejspíše supluje prvostupňový správní orgán územního plánování a sám vydává navazující závazné stanovisko, což je zcela v rozporu s § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b stavebního zákona. Odvolatel A dále uvedl konkrétní námitky k vyhodnocení záměru co do splnění regulativu maximální výšky záměru.

S ohledem na výše popsané skutečnosti KrÚ požádal ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor stavebně správní (MMR ČR), jako příslušný nadřízený orgán, o posouzení vydaného závazného stanoviska KrÚ OÚP č. j. JMK 95630/2025 ze dne 30.06.2025, a to v části navazujícího závazného stanoviska.

Dne 26.09.2025 obdržel KrÚ vyjádření odvolatelů B k podkladům rozhodnutí. Odvolatelé uvedli, že jejich námitky směřující proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování nepovažují za vypořádané a nadále na nich setrvávají. Namítají, že KrÚ OÚP měl posoudit správnost a zákonnost napadeného závazného stanoviska, avšak podle jejich názoru toliko zopakoval závěry v něm obsažené. Současně odvolatelé nesouhlasí s tím, že KrÚ OÚP nad rámec přezkumu posoudil záměr z hlediska nového Územního plánu města Brna, účinného od 31.01.2025, neboť toto posouzení mělo být provedeno příslušným orgánem územního plánování, tedy MMB OÚPR. Odvolatelé B dále namítají, že záměr není v souladu s novým

Územním plánem města Brna v části výšky stavby, neboť poslední podlaží podle jejich názoru nesplňuje podmínky pro ustoupené podlaží a má být započteno do celkové výšky záměru. Odvolatelé B dále uvedli, že nově pořízené podklady rozhodnutí, tj. závazné stanovisko KrÚ OÚP ze dne 30.06.2025, koordinované závazné stanovisko KŘ HZS Jmk ze dne 14.11.2024 a stanovisko MMB OVLHZ ze dne 11.11.2024 považují za věcně nesprávné, ale také nepřezkoumatelné pro nedostatek odůvodnění, a proto navrhují jejich přezkum.

KrÚ námitky odvolatelů B vyhodnotil jako námitky směřující do závazného stanoviska KrÚ OÚP č. j. JMK 95630/2025 ze dne 30.06.2025, a to do části navazujícího závazného stanoviska. Postupoval tedy shodně jako v případě námitek odvolatele A, a opatřením č. j. JMK 138722/2025 ze dne 30.09.2025 požádal ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu MMR ČR o posouzení tohoto vydaného závazného stanoviska. Dále opatřením č. j. JMK 113913/2026 ze dne 29.07.2026 požádal KŘ HZS Jmk o vyjádření k podaným námitkám odvolatelů B a taktéž dne 29.07.2026 opatřením č. j. JMK 113921/2026 předal vyjádření odvolatelů B k vyřízení MMB OVLHZ.

Dne 18.08.2026 obdržel KrÚ od MMB OVLHZ stanovisko k námitkám odvolatelů B a dne 15.09.2026 od KŘ HZS Jmk vyjádření k podaným námitkám odvolatelů B.

KrÚ bylo z úřední činnosti známo, že dne 18.07.2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a Územního rozvojového plánu (ÚRP), čímž mohlo dojít ke změnám podmínek v území. S ohledem na tuto skutečnost v rámci součinnosti ve smyslu § 8 odst. 2 správního řádu požádal KrÚ OÚP opatřením č. j. JMK 123519/2026 ze dne 18.08.2026 o posouzení projednávaného záměru ve smyslu § 96b stavebního zákona. Následně obdržel dne 28.08.2026 navazující závazné stanovisko KrÚ OÚP.

Vzhledem k tomu, že spis byl doplněn o nové podklady, KrÚ opatřením č. j. JMK 137043/2026 ze dne 16.09.2026 v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu opětovně umožnil všem účastníkům řízení seznámit se s úplnými podklady pro vydání rozhodnutí a ve stanovené lhůtě se k nim vyjádřit. Možnosti nahlédnout do spisu využili jak odvolatel A, tak odvolatelé B, oba prostřednictvím jejich právních zástupců.

Dne 09.10.2026 KrÚ obdržel od odvolatelů B vyjádření účastníků řízení k podkladům rozhodnutí. Obsah tohoto podání KrÚ shrnul a vypořádal v příslušné části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

KrÚ po přezkoumání rozhodnutí stavebního úřadu č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND ze dne 17.05.2024, sp. zn. 06912/2024/2300/382, a postupu, který jeho vydání předcházel, uvádí následující:

Předmětem společného povolení je novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 1059, 1060, 1061 a 1019/1 k.ú. Královo Pole a stavba vodního díla – retenční nádrže o objemu 30 m^3 umístěné na pozemku parc. č. 1059 k.ú. Královo Pole. Stavba je členěna na objekty SO 01 Novostavba bytového domu Mojmírovo náměstí, SO 02 Domovní přípojka plynu, SO 03 Domovní přípojka vody, SO 04 Domovní přípojka jednotné kanalizace, SO 05 Domovní přípojka NN, SO 06 Domovní přípojka elektronických komunikací, SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení a SO 08 Retenční nádrž. Po odstranění stávajících staveb bude navrhovaný bytový dům umístěn v proluce mezi rodinným domem Mojmírovo nám. 32/19, Brno-Královo Pole, a polyfunkčním objektem Mojmírovo náměstí 2919/22, Brno-Královo Pole. Skládá se ze dvou nadzemních hmot propojených v suterénu dvěma podzemními podlažími určenými pro parkování. Uliční část objektu (sekce A) má 6 nadzemních podlaží a 1 ustupující nadzemní podlaží (celkem 7 nadzemních podlaží), dvorní část (sekce B) má 5 nadzemních podlaží a 1 nadzemní podlaží ustupující (celkem 6 nadzemních podlaží). Objekt obsahuje 79 bytových jednotek velikosti 2+kk až 4+kk, 8 ubytovacích jednotek a 3 obchodní jednotky. V objektu je navrženo celkem 117 parkovacích stání, z toho 6 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Zastavěná plocha objektu je 2 368 m^2, obestavěný prostor 45 484 m^3. Objekt má v úrovni 2PP-1PP nepravidelný tvar blížící se obdélníku o maximálním půdorysném rozměru 36,32 m x 70,40 m. V úrovni nadzemních podlaží má uliční část objektu (sekce A)

nepravidelný obdélníkový tvar s vystupujícími balkony, dvorní část objektu (sekce B) pravidelný obdélníkový tvar s vystupujícími balkony. Maximální půdorysný rozměr je v 1NP 37,62 m x 19,30 m (uliční část sekce A) a 32,62 m x 19,20 m (dvorní část sekce B), v úrovni 2NP-5NP 37,57 m x 19,30 m (uliční část sekce A) a 32,62 x 19,20 m (dvorní část sekce B), v úrovni 6NP 37,57 m x 19,30 m (uliční část sekce A) a 32,62 x 18,13 m (dvorní část sekce B), v úrovni 7NP 37,57 m x 17,79 m (uliční část sekce A). Výška stavby je v uliční části +24,055 m, ve dvorní části je výška stavby +21,225 m (±0,000 = 223,80 m n. m. = úroveň podlahy 1NP ve vstupní části). Navrženo je zastřešení plochou střechou, založení objektu jako hlubinné na pilotách, v části stavby mezi sekcí A a sekcí B plošné na základové desce. Stavební jáma bude zajištěna pomocí podzemních (milánských) stěn. Střecha nad garážemi je navržena jako intenzivní ozelenělá s dlážděnými chodníky, střecha nad uliční částí objektu (sekce A) je plochá jednoplášťová, střecha nad dvorní částí objektu (sekce B) je extenzivní zelená střecha. Objekt je napojen stávající přípojkou vody, novou přípojkou jednotné kanalizace, přípojkou elektro a plynu. Dešťové vody budou odvedeny přes retenční nádrž o objemu 30 m^3 umístěnou vně objektu v průchodu ke dvornímu objektu v povoleném množství 2,81 l/s do přípojky jednotné kanalizace. Zdrojem tepla bude plynová kotelna. Dům je dopravně napojen přes sjezd na komunikaci Mojmírovo náměstí.

V daném případě se jedná o novostavbu bytového domu, tedy stavbu pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) bodu 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31.12.2023, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Taková stavba překračuje parametry vymezené § 79, § 103 a § 104 stavebního zákona, a proto její umístění vyžadovalo rozhodnutí o umístění stavby a její provedení stavební povolení. Žadatel požádal o vydání společného povolení.

Obecně lze uvést, že proces společného územního a stavebního řízení je upraven v § 94j až § 94p stavebního zákona. Při řešení těch otázek, které stavební zákon neupravuje, se použije správní řád. Společné územní a stavební řízení je řízením o žádosti, které je podle § 44 správního řádu zahájeno dnem, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému správnímu orgánu, v daném případě stavebnímu úřadu. Obsah žádosti o vydání společného povolení je upraven v § 94l stavebního zákona. Žádost se v souladu s § 7a odst. 1 vyhlášky 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31.12.2023, podává na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce. Podle § 7a odst. 2 této vyhlášky připojí žadatel k žádosti o vydání společného povolení přílohy uvedené v části B formuláře žádosti, mimo jiné dokumentaci pro vydání společného povolení zpracovanou oprávněnou osobou v rozsahu podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění účinném do 31.12.2023. Podle § 6a této vyhlášky musí dokumentace pro vydání společného povolení vždy obsahovat části A až D s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí musí odpovídat druhu a významu stavby a podmínkám v území. Správní orgán je pak povinen rozhodnout jen v rozsahu podané žádosti. V rámci správního řízení tedy musí stavební úřad především ověřit, zda předložená žádost včetně příloh a dokumentace splňuje požadavky a předpoklady stanovené příslušnými zákony a předpisy.

Žadatel předložil žádost o vydání společného povolení na předepsaném formuláři. K žádosti byla přiložena dokumentace pro vydání společného povolení, členěná na předepsané části A až D. Všechny její části byly vypracovány autorizovanými osobami pro danou oblast, tedy osobami splňujícími požadavky § 158 odst. 1 stavebního zákona. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, svým obsahem plní náležitosti přílohy č. 8 vyhl. č. 499/2006 Sb. Dokladová část přiložená k žádosti obsahuje potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů, správců inženýrských sítí, požárně bezpečnostní řešení stavby, průkaz energetické náročnosti budovy, odborný posudek obsahující vyhodnocení interiéru navrhované stavby z hlediska denního osvětlení a proslunění a rovněž vliv navrhované stavby na sousední stavby, protokol o stanovení

radonového indexu pozemku a zprávu z inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu. Žádný z vlastníků technické a dopravní infrastruktury v řízení neuplatnil námitky, které by bránily napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu a realizaci stavby z důvodu její kolize s technickou nebo dopravní infrastrukturou. Stavba je umístěna na pozemcích ve vlastnictví investora. KrÚ dokumentaci shledal jako dostatečnou pro zhodnocení navrhované stavby.

KrÚ se dále zabýval postupem stavebního úřadu a zkoumal, zda byla všem účastníkům zachována jejich procesní práva. Okruh účastníků řízení byl vymezen v souladu s § 94k stavebního zákona. Opatřením č. j. BKPO/010037/2024/2300/JAND ze dne 05.04.2024 v souladu s § 94m stavebního zákona stavební úřad oznámil zahájení řízení, a protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil ve smyslu § 94m odst. 3 stavebního zákona od ústního jednání. Účastníky řízení poučil, že námitky mohou uplatnit ve lhůtě 15 dnů po obdržení oznámení. Ve stejné lhůtě mohli uplatnit svá závazná stanoviska také dotčené orgány. Účastníkům řízení dal v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu možnost seznámit se s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Tím postupoval v souladu s § 94m odst. 1 stavebního zákona a v řízení zejména zajistil, aby dotčené orgány mohly uplatnit svá závazná stanoviska a účastníci řízení mohli řádně uplatnit své námitky. S ohledem na skutečnost, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení, byly písemnosti v řízení doručovány veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení byli taktéž řádně poučeni o svém právu podat odvolání i o způsobu jeho podání. KrÚ proto konstatuje, že v průběhu řízení byly dodrženy všechny základní zásady vedení správního řízení a současně byla účastníkům řízení zachována jejich procesní práva.

V průběhu odvolacího řízení KrÚ z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí zjistil, že po vydání napadeného rozhodnutí bylo k pozemku parc. č. 1019/1 k.ú. Královo Pole, na němž má být stavební záměr z části uskutečněn, zřízeno věcné břemeno zřizování a provozování podzemního vedení veřejné komunikační sítě ve prospěch společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9, a věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě - položení HDPE trubek o průměru 40 mm pro optický kabel - Mojmírovo náměstí ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, 602 00 Brno. Tato skutečnost jmenovaným společnostem zakládá postavení účastníků společného územního a stavebního řízení podle § 94k písm. d) stavebního zákona. S ohledem na uvedené skutečnosti KrÚ v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu dal opatřením č. j. JMK 113924/2026 ze dne 29.07.2026 novým účastníkům řízení, tj. společnostem CETIN a.s. a Technické sítě Brno, akciová společnost, možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve lhůtě do 15 dnů od obdržení opatření. Této možnosti žádný z nových účastníků řízení nevyužil.

K vlastnímu rozhodnutí ve věci je možno uvést, že výrok rozhodnutí obsahuje jak obecné náležitosti vyplývající z § 68 a § 69 správního řádu, tak specifické náležitosti vyplývající z § 94p odst. 1 stavebního zákona a z § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., přičemž je dostatečně přesný a určitý. V souladu s těmito ustanoveními výroková část napadeného společného povolení obsahuje druh a účel stavby, údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umisťuje a povoluje, podrobný popis prostorového řešení stavby, umístění stavby na pozemku a vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Součástí výrokové části jsou i podmínky pro umístění a provedení stavby, a taktéž podmínky a požadavky, které vyplývaly z doložených závazných stanovisek dotčených orgánů a stanovisek vlastníků technické infrastruktury. Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí rovněž uvedl, komu a proč přiznal postavení účastníka řízení ve smyslu § 94k stavebního zákona a zabýval se splněním jednotlivých podmínek, které stavební zákon pro posouzení stavebního záměru předepisuje v § 94o stavebního zákona, přičemž nezjistil důvody, které by bránily umístění a povolení stavby. V průběhu řízení nebyly podány žádné námitky účastníků řízení.

Na základě výše popsaných zjištění dospěl KrÚ k závěru, že s obsahem vydaného společného povolení je možno se ztotožnit, neboť v něm ani v řízení, které jeho vydání předcházelo, neshledal vady, které by odůvodnily zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu k novému projednání.

Dále se KrÚ zabýval obsahem podaných odvolání, které vyhodnotil jako nedůvodná. KrÚ k odvolání odvolatele A i odvolatelů B považuje za nutné nejprve obecně uvést, že podle § 82 odst. 4 správního řádu *se k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve*. Společné územní a stavební řízení je ovládáno zásadou koncentrace, která znamená, že námitky účastníků řízení musí být uplatněny ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží (viz § 94m odst. 1 stavebního zákona). V průběhu řízení nebyly odvolatelem A ani odvolateli B uplatněny žádné námitky. Z důvodu, že odvolací řízení tvoří s řízením prvoinstančním jeden celek, se tato zásada vztahuje i na odvolací řízení. Průlom do koncentrační zásady představuje pouze námitka tzv. zákonnosti, která spočívá v namítání porušení kogentního právního předpisu nebo nezákonného postupu stavebního úřadu. Současně však platí, že povinností odvolacího správního orgánu je přezkoumávat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, s právními předpisy bez ohledu na to, zda jejich porušení někdo v odvolání namítal.

KrÚ se i přes výše uvedené odvolacími námitkami zabýval. Odvolatel A poukazuje na rozdíly mezi projektovou dokumentací uvedenou ve výroku rozhodnutí, dokumentací uvedenou mezi podklady rozhodnutí a dokumentací, která byla podkladem závazného stanoviska orgánu územního plánování. KrÚ ověřil, že stavební úřad ve výroku napadeného rozhodnutí odkázal na dokumentaci, která je přílohou žádosti, tj. projektovou dokumentaci zpracovanou k datu 06/2022 Atelierem RAW s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno, ověřenou doc. Ing. arch. Tomášem Rusínem (ČKA 00305) a doc. Ing. arch. Ivanem Wahlou (ČKA 00293). Stejně tak i v odůvodnění napadeného rozhodnutí při posouzení souladu záměru podle § 94o odst. 1 stavebního zákona (str. 18) stavební úřad odkázal na tutéž projektovou dokumentaci, kterou mj. považoval za úplnou a přehlednou. Ve výčtu podkladů žádosti v odůvodnění napadeného rozhodnutí sice chybně uvedl odkaz na dokumentaci jiného záměru, ale tato skutečnost nezakládá namítanou nepřezkoumatelnost, vnitřní rozpornost a zmatečnost celého rozhodnutí. Z napadeného rozhodnutí, především z jeho výrokové části, která je závazná, je jednoznačné, která projektová dokumentace byla podkladem v daném řízení. K nejednotnosti verzí dokumentace záměru se KrÚ OÚP v závazném stanovisku č. j. JMK 95630/2025 OÚP ze dne 30.06.2025 na str. 3 vyjádřil následovně, cit: *„OÚP nejprve posoudil odvolací námitku o nejednotnosti verzí dokumentace záměru, které měly k dispozici stavební úřad a OÚPR MMB. Vyžádal si od odvolacího orgánu dokumentaci ke spisu stavebního úřadu a porovnal ji s dokumentací ke spisu OÚPR MMB. Zjistil, že obě dokumentace jsou zpracovány týmž projektantem a mají společné stejně datované části. V nestejně datovaných částech se sice objevují určité drobné rozdíly, avšak ty nemají vliv na dispoziční a objemové řešení záměru ani na navrženou kapacitu novostavby. Z toho důvodu lze konstatovat, že fiktivní závazné stanovisko, vydané k dokumentaci s datací 06/2022, 11/2022 a 06/2023, bylo pro rozhodování stavebního úřadu věcně aktuálním podkladem.“* KrÚ tak námitku týkající se projektové dokumentace považuje za bezpředmětnou.

Odvolatel A i odvolatelé B shodně namítají nesprávné posouzení souladu záměru s Územním plánem města Brna platným v době vydání rozhodnutí. KrÚ odvolací námitku vyhodnotil jako námitku směřující do obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování, zapracovaného do koordinovaného závazného stanoviska ze dne 12.07.2023, č. j. MMB/0234884/2023/Med, které vydal MMB OÚPR k výše uvedenému záměru. KrÚ postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a opatřením č. j. JMK 140312/2024 ze dne 07.10.2024 požádal KrÚ OÚP o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování MMB OÚP, které obdržel dne 03.07.2025. V závazném stanovisku KrÚ OÚP č. j. JMK 95630/2025 OÚP ze

dne 30.06.2025, bylo v prvním výroku napadené závazné stanovisko MMB OÚPR potvrzeno a druhým výrokem byla potvrzena přípustnost záměru z hlediska nového Územního plánu města Brna, účinného ode dne 31.01.2025. Nadřízený orgán územního plánování v odůvodnění závazného stanoviska podrobně popsal dosavadní postup při posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací a současně uvedl důvody, pro které dospěl k potvrzení souhlasného závazného stanoviska a potvrzení přípustnosti záměru z hlediska nového Územního plánu města Brna. Vzhledem k tomu, že celé odůvodnění závazného stanoviska obsahuje skutečnosti podstatné pro posouzení projednávané věci, přebírá je KrÚ v úplném a doslovném znění:

Počátek citace odůvodnění závazného stanoviska.
OÚP obdržel dne 10.10.2024 od příslušného odvolacího orgánu, zdejšího odboru krajský stavební úřad žádost č. j. JMK 140312/2024 ze dne 07.10.2024, aby postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil nebo změnil závazné stanovisko orgánu územního plánování zapracované do koordinovaného závazného stanoviska ze dne 12.07.2023, č. j. MMB/0234884/2023/Med, které vydal Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje (dále též „OÚPR MMB“) k výše uvedenému záměru. Odvolací orgán k žádosti přiložil v kopiích koordinované závazné stanovisko, společné povolení č. j. BKPO/015259/2024/ 2300/JAND ze dne 17.05.2024 vydané stavebním úřadem ÚMČ Brno – Královo Pole, odvolání účastníků společného řízení proti společnému povolení, vyjádření stavebníka k podaným odvoláním a předávací přípis stavebního úřadu.

OÚP po prověření žádosti zjistil, že napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování nelze přezkoumat bez podkladů pro jeho vydání, proto dopisem ze dne 14.10.2024 požádal OÚPR MMB o poskytnutí předmětného spisu a dokumentace záměru, předložené stavebníkem. Dne 25.10.2024 byl na OÚP doručen spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0236482/2023, který OÚPR MMB vedl k závaznému stanovisku orgánu územního plánování č. j. MMB/0272828/2023/CE ze dne 01.06.2023 k záměru, a dokumentace pro vydání společného povolení, zpracovaná Atelierem RAW s. r. o. (dále též „projektant“) v červnu a listopadu 2022, s revizí v červnu 2023. Ze zaslaného spisového materiálu a předávacího přípisu OÚPR MMB vyplývají následující skutečnosti:

Společnosti R.C.P.R. – Reality, s. r. o., Cejl 469/71, 602 00 Brno, a MOJMIRPLATZ a. s., Mojmírovo náměstí 31/20, 612 00 Brno, které jsou stavebníky záměru, požádali v zastoupení Ing. arch. Martinou Dosedlovou, Javůrek 115, 664 83 Javůrek, dne 10.05.2023 Magistrát města Brna o vydání koordinovaného závazného stanoviska. Na základě oficiální výzvy orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 24.05.2023 doplnili nekompletní žádost dne 30.05.2023. Po neoficiální výzvě orgánu územního plánování revidovali projektovou dokumentaci a doplněnou část mu předali dne **06.06.2023**. Orgán územního plánování následně vyhotovil souhlasné závazné stanovisko č. j. MMB/0272828/2023/CE ze dne 01.06.2023 a zaslal je referátu koordinace stanovisek dne 09.06.2023, avšak referát je vydal (vypravil) teprve až jako součást koordinovaného stanoviska ze dne 12.07.2023. Předložený podkladový materiál neobsahuje usnesení o prodloužení třicetidenní lhůty k vydání stanoviska po doplnění podkladů[1] a ani důkaz, že stavebník byl o prodloužení lhůty informován. Marným uplynutím třicetidenní lhůty po datu 06.06.2023 proto nastala podle § 4 odst. 9 stavebního zákona dne **07.07.2023 fikce** souhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování bez podmínek. **Souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování s podmínkou, zapracované do koordinovaného závazného stanoviska ze dne 12.07.2023, bylo nahrazeno fiktivním souhlasným závazným stanoviskem bez podmínek**.

Předmětem poskytnuté dokumentace a fiktivního závazného stanoviska orgánu územního plánování je novostavba devítipodlažního bytového domu na pozemcích parc. č. 1059, 1060 a 1061 v k. ú. Královo Pole.

[1] viz § 149 odst. 4-5 správního řádu

Záměr vyžaduje odstranění stávajících staveb na pozemcích parc. č. 1059 a 1060. Novostavba bytového domu se hmotově skládá ze tří částí: uličního bytového domu (sekce A), dvorního bytového domu (sekce B) a společné podnože. Podnož je řešena jako podzemní dvoupodlažní stavba s půdorysným rozměrem 36,32 x 70,40 m. Bude sloužit pro odstavování a parkování 117 vozidel uživatelů novostavby. Objekt sekce A má v 1.NP půdorysný rozměr 37,62 x 19,30 m a 7 nadzemních podlaží, sekce B má v 1.NP půdorysný rozměr 32,62 x 19,20 m a 6 nadzemních podlaží. Novostavba je zastřešena plochou střechou s výškovou úrovní atik +24,055 m (sekce A), +21,225 m (sekce B), přičemž výšková úroveň ±0,000=223,80 m n.m. se vztahuje k podlaze vstupní haly v 1.NP. Střecha podnože je navržena jako pochozí, je ozeleněná a má funkci klidového zázemí pro obyvatele domu. Novostavba obsahuje celkem 79 bytových jednotek, 8 ubytovacích jednotek a 3 obchodní jednotky. Záměr vyžaduje realizaci nového sjezdu z Mojmírova náměstí, novou přípojku kanalizace a úpravu (rušení, přeložky) některých stávajících technických přípojek v území, jimiž bude dotčen také pozemek parc. č. 1019/1 v k. ú. Královo Pole.

Koordinované závazné stanovisko ze dne 12.07.2023 bylo jedním z podkladů pro vydání společného povolení, proti němuž se odvolalo 14 účastníků společného řízení. Odvolatelé zpochybňují jak jednotnost dokumentací, které stavebníci předložili orgánu územního plánování a stavebnímu úřadu, tak soulad záměru s Územním plánem města Brna. Považují posouzení záměru z hlediska funkčních a prostorových podmínek využití předmětné plochy SJ, jak je provedl orgán územního plánování, za nekvalifikované, účelové a chybné. Namítají, že záměr nevyhoví regulativům týkajícím se využití stávajícího vnitrobloku, limitního objemu stavby, ochrany charakteru stávající zástavby (daného zejména převládajícími půdorysnými rozměry staveb) a využívání sousedních nemovitostí. Vyjadřují pochybnost o naplnění požadavku na přípustný rozsah výměry bytových domů v ploše SJ a uvádějí, že „*stavebníkovi vyšel poměr obytných domů vůči funkční ploše 45 %. Do tohoto poměru je pak třeba zahrnout i nepravomocně umístěný záměr dalších dvou obdobných bytových domů … na ulici Palackého třída 94, 96, 98*.“

OÚP nejprve posoudil odvolací námitku o nejednotnosti verzí dokumentace záměru, které měly k dispozici stavební úřad a OÚPR MMB. Vyžádal si od odvolacího orgánu dokumentaci ke spisu stavebního úřadu a porovnal ji s dokumentací ke spisu OÚPR MMB. Zjistil, že obě dokumentace jsou zpracovány týmž projektantem a mají společné stejně datované části. V nestejně datovaných částech se sice objevují určité drobné rozdíly, avšak ty nemají vliv na dispoziční a objemové řešení záměru ani na navrženou kapacitu novostavby. Z toho důvodu lze konstatovat, že fiktivní závazné stanovisko, vydané k dokumentaci s datací 06/2022, 11/2022 a 06/2023, bylo pro rozhodování stavebního úřadu **věcně aktuálním podkladem**.

OÚP na základě posouzení fiktivního závazného stanoviska konstatuje následující skutečnosti:

OÚP přezkoumal soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 01.03.2025 (dále „PÚR ČR“), s Územním rozvojovým plánem vydaným dne 28.08.2024 (dále „ÚRP ČR“) a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1-4 (dále „ZÚR JMK“). Ověřil, že PÚR ČR, ÚRP ČR a ZÚR JMK předmětný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu konkrétně neřeší a že novostavba není situována v území dotčeném záměry vyplývajícími z ÚRP ČR a ZÚR JMK. Lze proto konstatovat, že záměr je v souladu s PÚR ČR, ÚRP ČR a ZÚR JMK.

OÚP posoudil soulad záměru s Územním plánem města Brna schváleným dne 03.11.1994 a s obecně závaznou vyhláškou č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB, ve znění platném **do 30.01.2025** (dále jen „**starý územní plán**“). Ověřil, že pozemky záměru parc. č. 1059, 1060 a 1061 v k. ú. Královo Pole se nachází ve stavební **smíšené ploše jádrové**, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ (dále jen „plocha SJ“). Na pozemcích parc. č. 1059 a 1060 je plocha SJ vymezena jako **stabilizovaná a návrhová**, na pozemku parc. č. 1061 pouze jako **návrhová**. Míra stavebního využití návrhové plochy SJ je dána indexem podlažní plochy

IPP 2,0-4,0. Pozemek parc. č. 1019/1 je součástí plochy komunikací a prostranství místního významu. Pro využití předmětného území platí následující regulativy starého územního plánu:

Plocha základní *je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.*

Plocha stavební *je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.*

Plocha stabilizovaná *je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití území nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území při dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.*

Plocha návrhová *je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.*

Smíšené plochy *jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách; níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.*

Jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ *slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno. V ploše SJ jsou* ***přípustné****: obchodní, kancelářské a správní budovy, …* ***bytové domy v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy****; za bytové domy se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.).*

Po vydání společného povolení dne 22.05.2024[2] nabyla k datu 30.05.2024 účinnosti *Změna ÚPmB – B343_POR_1_22*[3], kterou se **změnily podmínky pro umisťování bytových domů v plochách SJ** takto: ***V ploše SJ jsou přípustné mimo jiné****: bytové domy při zachování* ***polyfunkčnosti*** *ve funkční ploše* ***alespoň v rozsahu 20 % výměry funkční plochy****; pokud nelze dodržet uvedené pravidlo, pak je přípustné zachovat polyfunkčnost integrací v objektech v rozsahu 20 % hrubé podlažní plochy, přičemž upřednostněno je vytvoření atraktivního parteru; za bytové domy se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.).* ***Polyfunkčnost*** *znamená promísení funkcí, které jsou v příslušné funkční ploše přípustné nebo podmíněně přípustné.*

Zařízení technické vybavenosti *zajišťující pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy jsou přípustná ve všech funkčních plochách.*

Míra stavebního využití pozemků ve <u>stabilizovaných</u> funkčních plochách *je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a je vyjádřená indexem podlažní plochy – IPP.* ***Index podlažní plochy IPP*** *vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.) počtem m^2 hrubé podlažní plochy* [HPP][4] *na m^2 základní plochy; při jeho aplikaci na*

[2] Datum 22.05.2024 se vztahuje ke zveřejnění rozhodnutí na úřední desce.

[3] Zastupitelstvo města Brna tuto změnu starého územního plánu vydalo dne 09.04.2024 opatřením obecné povahy č. 3/2024.

[4] Při výpočtu IPP starý územní plán považuje za hrubou podlažní plochu (HPP) půdorysnou plochu všech plných podlaží staveb včetně konstrukcí. Do výpočtu IPP (HPP) se nezapočítávají ta podlaží, která mají pouze střešní nebo vikýřová okna, která mají nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jejichž svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké (přičemž využitelná plocha podlaží, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m, se rovná

pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuálních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy. Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích ***orientační charakter*** *s tím, že při povolování výstavby v prolukách nesmí objem povolované stavby: narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví); zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.*

Míra stavebního využití pozemků v <u>návrhových</u> funkčních plochách *je vyjádřená indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je index podlažních ploch v ÚPmB v předmětné návrhové ploše stanoven* ***hodnotou 2,0-4,0****, je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č. j. 1 Aos 2/2013-116 ze dne 17.9.2013 stanoven závazně. IPP je určen pro návrhové plochy … smíšené … vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m^2 hrubé podlažní plochy na 1 m^2 základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.*

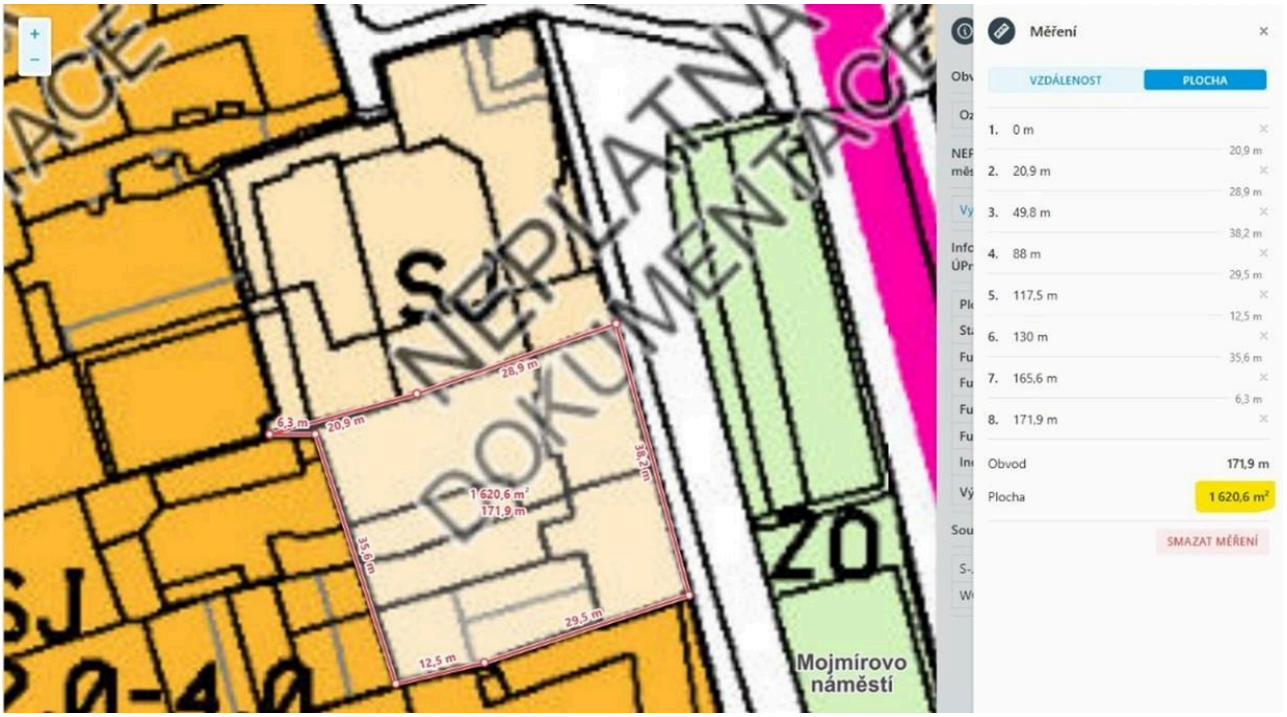
Posouzení záměru z hlediska <u>funkčních</u> regulativů plochy SJ:

Starý územní plán stanovil, že funkční regulativy pro plochy SJ „*nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční*“ (viz příloha č. 1 vyhlášky č. 2/2004 k územnímu plánu, kap. II. Zásady regulace území, s. 22). OÚP proto zjišťoval, zda je v dotčených plochách SJ naplněn požadavek na smíšenost funkcí a jakým způsobem rezidenční záměr bytového domu ovlivní podíl funkcí v plochách.

Předmětná **<u>stabilizovaná</u> plocha SJ** při Mojmírově náměstí má celkovou výměru 3 562,4 m^2. Z aktuálních dat katastru nemovitostí vyplývá, že je v současné době využívána pro 3 stavby občanské vybavenosti (č. p. 30, 31 a 2919) a část jiné stavby bez č. p., č. ev. na pozemku parc. č. 1049/3[5]. V ploše SJ se nenachází žádná stavba pro bydlení. Stavebníci hodlají zastavět stabilizovanou část pozemků parc. č. 1059 a 1060 bytovým domem. Již při zběžném nahlédnutí do hlavního výkresu starého územního plánu je patrné, že tato část pozemků nezabírá více než 50 % stabilizované plochy SJ. Důkaz poskytuje následující výřez z hlavního výkresu a v něm vyznačená plocha pozemků záměru:

maximálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží). Do výpočtu IPP (HPP) se nezapočítávají ani ta podlaží, která mají úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.

[5] Do výměry pozemků pro rozdílné funkce využití se zahrnují nejen samotné stavby sloužící těmto rozdílným funkcím, ale také jejich zázemí (dvory, technické objekty, plochy pro rezidenční parkování atd.).



Pozemky záměru ve stabilizované ploše SJ zabírají podle starého územního plánu plochu cca 1 621 m^2, tedy 45,5 % plochy SJ. Využití pozemků pro bydlení v bytovém domě **vyhoví jak požadavku starého územního plánu na smíšenost funkcí, tak na přípustný podíl výměry plochy SJ pro bytové domy**.

Obdobným způsobem posuzoval OÚP záměr v předmětné **<u>návrhové</u> ploše SJ** vymezené v bloku Palackého třída – Kollárova - Mojmírovo náměstí – Malátova. Plocha je značně rozsáhlá, má výměru 21 754,2 m^2. OÚP nejprve zjišťoval, jaký má záměr vliv na stanovenou smíšenost funkcí v návrhové ploše SJ. V ploše se nacházejí následující pozemky stávajících rezidenčních staveb a jejich zázemí, tedy pozemky s funkcí bydlení: parc. č. 1024 (235 m^2), parc. č. 1031 (1 033 m^2), parc. č. 1032 (197 m^2), parc. č. 1035/2 (242 m^2), parc. č. 1035/1 (454 m^2), parc. č. 1034 (315 m^2), parc. č. 1036/1 (208 m^2), parc. č. 1023 (139 m^2), parc. č. 1026 (118 m^2), parc. č. 1028 (124 m^2), parc. č. 1030 (75 m^2), parc. č. 1033/3 (572 m^2), parc. č. 1038 (114 m^2), parc. č. 1039 (181 m^2), část parc. č. 1043 (210 m^2), parc. č. 1048 (325 m^2), parc. č. 1067 (709 m^2), parc. č. 1070 (849 m^2), parc. č. 1078 (716 m^2), parc. č. 1080/1 (88 m^2), parc. č. 1081 (694 m^2), parc. č. 1085/1 (244 m^2), parc. č. 1085/2 (293 m^2), parc. č. 1083/1 (224 m^2). Pozemky mají celkovou výměru 8 359 m^2, což je cca 38 % návrhové plochy SJ. Po realizaci záměru k uvedeným pozemkům přibudou pozemky parc. č. 1059 (1 481 m^2) a 1060 (1 107 m^2), respektive pouze jejich zbylá část 967 m^2 v návrhové ploše (1 481 + 1 107 – 1 621 = 967), a dále celý pozemek parc. č. 1061 (221 m^2), tedy výměra 967 m^2 + 221 m^2 = 1 188 m^2. Pozemky s funkcí bydlení pak budou mít celkovou výměru 8 359 m^2 + 1 188 m^2 = 9 547 m^2, což je 44 % plochy SJ. **Návrhová plocha SJ bude mít i po realizaci záměru dostatečnou kapacitu pro smíšené funkční využití**.

OÚP dále posuzoval záměr z hlediska podílu výměry návrhové plochy SJ pro bydlení v bytových domech. Z katastru nemovitostí vyplývá, že se v ní nacházejí pozemky bytových domů parc. č. 1024 (235 m^2), parc. č. 1031 (1 033 m^2), parc. č. 1032 (197 m^2), parc. č. 1035/2 (242 m^2), parc. č. 1035/1 (454 m^2), parc. č. 1034 (315 m^2) a parc. č. 1036/1 (208 m^2) s celkovou výměrou 2 684 m^2. Po realizaci záměru k nim přibude výše vypočtená plocha 1 188 m^2. Pozemky bytových domů v návrhové ploše budou mít celkovou výměru 2 684 m^2 + 1 188 m^2 = 3 872 m^2, což je 18 % plochy. **Záměr nepřekročí stanovený limitní podíl výměry návrhové plochy SJ pro bydlení v bytových domech**.

OÚP dále posoudil záměr z hlediska požadavku starého územního plánu na chráněné rekreační využití vnitrobloku (viz příloha č. 1 vyhlášky č. 2/2004 k územnímu plánu, kap. II. Zásady regulace území, s. 23).

Stabilizovaná plocha SJ při Mojmírově náměstí obsahuje v uliční frontě pouze tři objekty (č. p. 2919, 30 a 31), z nichž budou dva zbourány (č. p. 30 a 31) a nahrazeny novostavbou. Stavebníci potřebné vnitroblokové rekreační zázemí ve stabilizované ploše SJ kompenzují klidovým, ozeleněným prostorem mezi uliční sekcí A a dvorní sekcí B. Vnitroblok přiléhající k objektu č. p. 2919 záměrem dotčený nebude. V návrhové ploše SJ, jak je v „hlavním" vnitrobloku Palackého třída – Kollárova – Mojmírovo náměstí – Malátova starým územním plánem vymezena, nelze podmínku ochrany vnitrobloku uplatnit. V návrhové ploše se připouští další stavební rozvoj v intencích IPP 2,0-4,0, tedy významná změna prostorového využití území. Návrhová plocha neumožňuje výstavbu dalšího rezidenčního bloku s chráněným vnitroblokem. Stavebníci umisťují do návrhové plochy SJ dvorní sekci B a za ni další klidový, ozeleněný prostor.

Závěr: záměr vyhoví <u>funkčním</u> regulativům starého územního plánu pro stabilizovanou a návrhovou plochu SJ, a proto je v řešeném území přípustný.

Posouzení záměru z hlediska <u>prostorových</u> regulativů plochy SJ:

Krajský úřad nejprve přezkoumal **navrženou intenzitu využití (IPP) pozemků záměru**. Z definice míry stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách (viz příloha č. 1 vyhlášky č. 2/2004 k územnímu plánu, kap. II. Zásady regulace území – míra stavebního využití, s. 39-40) je zřejmé, že u stabilizované plochy SJ je nutno vypočítat skutečnou hodnotu IPP již existující zástavby a aplikovat ji na pozemky záměru jako hodnotu orientační. OÚP ověřil na s. 5, že disponibilní pozemky záměru ve stabilizované ploše SJ mají výměru cca 1 621 m^2. Posuzovanou část funkční plochy pro výpočet skutečného IPP plochy tvoří předmětná plocha SJ s výměrou 3 562,4 m^2, kterou je nutno zmenšit o plochu disponibilních pozemků záměru: 3 562,4 m^2 – 1 621 m^2 = 1 941,4 m^2. V ploše SJ se nevyskytují další proluky, ovlivňující výměru plochy. S využitím metody územního plánu pro výpočet IPP, dat z katastru nemovitostí, leteckých a panoramatických snímků krajský úřad zjistil, že hrubá podlažní plocha (HPP) existující zástavby v posuzované části plochy SJ má výměru cca 6 200 m^2. IPP existující zástavby ve stabilizované funkční ploše SJ má tudíž orientační hodnotu cca 3,2 (HPP zástavby 6 200 m^2/posuzovaná část plochy 1 941,4 m^2 ≐ 3,2). Z předložené dokumentace záměru lze vypočítat celkovou HPP posuzované novostavby bytového domu. V souladu s metodou územního plánu a jeho výkladem pojmů OÚP do výpočtu HPP novostavby nezahrnul výměru dvou nejnižších parkovacích podlaží označených jako 2.PP a 1.PP. Stavebníci umisťují do stabilizované plochy SJ celou sekci A a dále menší část sekce B[6]. Záměr má v této ploše celkovou HPP cca 5 570 m^2. IPP záměru ve stabilizované ploše SJ = HPP záměru/plocha disponibilních pozemků záměru = 5 570 m^2/1 621 m^2 ≐ 3,4. **Navržený IPP 3,4 na pozemcích záměru ve stabilizované funkční ploše SJ koresponduje s jejím orientačním IPP 3,2**.

V návrhové ploše SJ mají disponibilní pozemky záměru výměru cca 1 188 m^2 (viz s. 6). Stavebníci umisťují do návrhové plochy SJ větší část sekce B. Jak bylo uvedeno výše, do výpočtu HPP se nezahrnuje výměra podlaží označených jako 2.PP a 1.PP. HPP záměru v návrhové ploše SJ činí celkem 2 860 m^2. IPP záměru v návrhové ploše SJ = HPP záměru/plocha disponibilních pozemků záměru = 2 860 m^2/1 188 m^2 ≐ 2,4. **Navržený IPP 2,4 na pozemcích záměru v návrhové ploše SJ vyhoví jejímu stanovenému IPP 2,0-4,0.**

Posouzení záměru z hlediska charakteru okolní zástavby:
V předmětném území se nachází bloková i řadová zástavba objektů s jedním až šesti nadzemními podlažími a využitým podkrovím. Domy jsou zastřešené šikmými a plochými střechami. V lokalitě existují i vyšší stavby, např. sedmipodlažní polyfunkční objekt Palackého třída 3048/124, osmipodlažní bytový dům Kosmova 259/1 nebo čtrnáctipodlažní panelové bytové domy mezi ulicemi Dalimilova a Božetěchova. Navržená hmota sekce A má 7 NP a převyšuje uliční část sousedního objektu č. p. 2919 o jedno podlaží,

[6] Jedná se o cca 104 m^2 zastavěné plochy sekce B.

avšak zároveň výškově koresponduje se střešním hřebenem jeho dvorní části. Hmota sekce B je o jedno podlaží nižší než sekce A, tzn. je nižší i v porovnání s dvorním objektem č. p. 2919. Poloha, půdorysný tvar a rozměr obou sekcí vychází z prostorových parametrů budoucí proluky na Mojmírově náměstí, stanovené intenzity využití rozvojového území za uliční frontou a objemového řešení objektu č. p. 2919. OÚP konstatuje, že záměr je z hlediska polohy, půdorysných rozměrů, počtu nadzemních podlaží, způsobu zastřešení a celkové výšky srovnatelný s okolní zástavbou, a proto je v posuzovaném území přípustný.

Závěr: záměr vyhoví <u>prostorovým</u> regulativům starého územního plánu pro stabilizovanou a návrhovou plochu SJ, a proto je v řešeném území přípustný.

Posouzení vlivu záměru na podmínky pro využívání sousedních nemovitostí, které územní plán rovněž požaduje, je nutno provést výhradně v kontextu a měřítku stanovené urbanistické koncepce. Orgán územního plánování při hodnocení konkrétních stavebních záměrů sleduje především komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, vliv jednotlivých stavebních záměrů na využitelnost navazujícího území, provázanost záměrů se stávající či navrženou veřejnou infrastrukturou. Koordinuje soukromé a veřejné stavební záměry a přihlíží k pořadí provádění změn v území. V tomto smyslu lze konstatovat, že navržený záměr v území připojeném na vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nemá negativní vliv na jeho účelné využití a prostorové uspořádání ani na využitelnost navazujícího území. Územní plán sice stanoví, že záměry jsou nepřípustné, pokud *„svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebně technickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby a provozovanou činnost, pokud mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí a pokud nemají zajištěno odpovídající odstavování vozidel“* (viz část II. Zásady regulace území, kap. 1. Prostorové uspořádání území města), ovšem posouzení takto formulovaných územně-technických podmínek orgánu územního plánování věcně nepřísluší. Orgán územního plánování není ze zákona kompetentní k tomu, aby předjímal či hodnotil možné negativní vlivy staveb na okolí, jež jsou vyvolané nedodržením obecných požadavků na umisťování staveb a na vzájemné odstupy staveb, na ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, na denní osvětlení budov, větrání, vytápění, proslunění obytných a pobytových místností, na dopravu v klidu, ochranu proti hluku a vibracím, odvádění srážkových vod apod. Posouzení souladu navržené stavby s uvedenými požadavky na využívání území a na stavby ve smyslu prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) náleží stavebnímu úřadu, který o stavbě rozhoduje v součinnosti s dalšími dotčenými orgány.

Dne 10.12.2024 schválilo Zastupitelstvo města Brna **nový Územní plán města Brna**, který nabyl účinnosti dne 31.01.2025 a nahradil starý územní plán, podle něhož orgán územního plánování záměr posuzoval. Z metodického pokynu MMR „*Závazná stanoviska orgánů územního plánování*“, 4. vydání, s. 28, vyplývá, že pokud nadřízený správní orgán při přezkumu závazného stanoviska postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu zjistí, že došlo ke změně podkladů, na základě kterých bylo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáno, nemusí vyžadovat navazující závazné stanovisko, resp. nové závazné stanovisko od orgánu územního plánování, nýbrž může zohlednit nové podklady v přezkumném závazném stanovisku. Z důvodu změny podmínek využití území a s ohledem na procesní ekonomii odvolacího řízení **OÚP posoudil záměr i z hlediska nového územního plánu**:

Podle něj se pozemky záměru parc. č. 1059, 1060 a 1061 nachází ve stavební, stabilizované ploše **smíšené obytné všeobecné SU.K4**, ve které je předepsána **kompaktní struktura zástavby a výšková úroveň zástavby 9-22 m**. Pozemek parc. č. 1019/1, který slouží k dopravnímu a technickému připojení záměru, je plochou veřejných prostranství všeobecných. Pro využití předmětného území jsou stanoveny následující podmínky:

Stabilizovaná plocha *je ta část 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.*

Hlavní využití plochy smíšené obytné všeobecné SU *je pro bydlení, služby a nerušící výrobu a sport.*

Kompaktní struktura zástavby K *je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. 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.*
- *Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.*
- *Pro zastavitelné plochy 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.*

Zastoupení zeleně v ploše SU*: 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.*

Výšková hladina 4 *určuje minimální (9 m) a maximální (22 m) regulovanou výšku budov. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. 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).

Při vyhodnocování výšky záměrů je nutné v rozmezí konkrétní výškové hladiny zohlednit podpůrný princip návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality, genius loci apod.) z toho hlediska, aby nedošlo ke zřetelnému znehodnocení městské krajiny, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

Specifika výškové regulace ve stabilizovaných plochách:

- *V rozmezí stanovené výškové hladiny se maximální přípustná výška konkrétního záměru ve stabilizovaných plochách určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.*

- *Specifika pro určování výšky budov ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby): maximální přípustná výška konkrétního záměru v části plochy se zástavbou přiléhající k ulici založené ve zjevně nižším výškovém typu zástavby musí respektovat urbanistické hodnoty stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice a musí zohlednit celkový charakter ulice, ve které má být budova umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.*
- *Výška budov ve stabilizovaných plochách (pokud podrobnější územně plánovací dokumentace nestanoví podrobněji) může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami budov v dané ulici, nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.*

***Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.*

***Záměr na změnu v území je** (zvláště ve stabilizovaných plochách) **v konkrétním případě nepřípustný**, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.*

OÚP na základě citovaných regulativů shrnuje, že nový územní plán na pozemcích záměru připouští stavby bytových domů s integrovanými službami a aktivním parterem určeným pro umístění provozoven obchodu a služeb. Připouští možnost zastavění vnitrobloku a požaduje zachovat stávající uliční čáru. Vnitroblok přitom musí mít přímé veřejně přístupné dopravní napojení na veřejnou komunikaci, sloužit zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel a musí v něm být dodrženo stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Navržené budovy mohou mít maximální regulovanou výšku 22 m, což koresponduje s údaji v aktuálních Územně analytických podkladech ORP Brno (dále jen „ÚAP Brno“), schématu *Výška obvodových linií budov,* podle kterého má zástavba v posuzovaném bloku výšku 7-22 m nad terénem[7].

OÚP ověřil, že záměr uvedeným požadavkům nového územního plánu vyhoví: jedná se o bytový dům s integrovanými službami a aktivním parterem, zachovávající stávající uliční čáru Mojmírova náměstí. Záměrem sice dojde k zastavění vnitrobloku, avšak ten bude mít přímé dopravní připojení na veřejnou komunikaci v Mojmírově náměstí a bude sloužit i jako rekreační zázemí obyvatel novostavby.

Zeleň je na pozemcích záměru zastoupena dostatečně: pozemky parc. č. 1059 (1 481 m^2), parc. č. 1060 (1 107 m^2) a parc. č. 1061 (221 m^2) mají celkovou výměru 2 809 m^2. Nový územní plán požaduje minimálně 842,7 m^2 (30 % z plochy 2 809 m^2) využívat jako zeleň na terénu anebo intenzivně na konstrukci stavby, z toho 252,81 m^2 (30 % z plochy 842,7 m^2) výhradně na terénu. OÚP na podkladě koordinační situace záměru ověřil, že stavebníci navrhují zeleň terénní a intenzivní neterénní na ploše cca 1 200 m^2, což je více než požadovaných 842,7 m^2. Nezastavěný terén umožňuje realizaci cca 300 m^2 zeleně, tedy více, než je požadované minimum 252,81 m^2. Intenzivní zeleň na střeše podzemní parkovací garáže tvoří plochu cca 900 m^2.

Výšku záměru určuje dominantní sekce A, která má hlavní střešní atiku v úrovni +24,055 m = 247,855 m n. m. (±0,000=223,80 m n.m.). S využitím veřejně dostupných výškopisných dat OÚP ověřoval nadmořskou výšku stávajícího terénu v místě stavby, od které se odvozuje přípustná výška budovy. Zjistil, že na ose uličního průčelí sekce A má terén průměrnou výšku cca 224 m n. m. Nový územní plán v tomto

[7] V okolí bloku se ojediněle vyskytují i stavby vyšší (do 28 m), přičemž se nejedná o urbanistické excesy v území.

místě připouští max. regulovanou výšku stavby 22 m, tj. atiku v úrovni 246 m n. m. Sekce A má sedmé nadzemní podlaží s hlavní atikou ustoupené 1,55 m od hlavního průčelí. Na sledované uliční čáře má tedy sekce A výškovou úroveň průčelí +20,125 m = 243,925 m n. m., což je méně než stanovená limitní úroveň 246 m n. m. Na ose dvorního průčelí sekce A má terén průměrnou výšku cca 226 m n. m. Nový územní plán v tomto místě připouští max. regulovanou výšku střešní atiky do úrovně 248 m n. m. Záměr s výškovou úrovní hlavní atiky 247,855 m n. m. vyhoví max. regulované stavební výšce 22 m stanovené v předmětné funkční ploše SU.

Na základě výše uvedeného posouzení OÚP konstatuje, že **záměr respektuje prostorové regulativy nového územního plánu a je v předmětném území přípustný**.

OÚP dále ověřil, že pro předmětné území nebyla zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán). Pozemky záměru jsou součástí řešení územně plánovacího podkladu, **územní studie** „***Výškové zónování v Městské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu***“, která slouží pro rozhodování v území. Podle studie schválené dne 27.02.2015, jejíž aktuálnost pořizovatel potvrdil dne 04.08.2022, jsou pozemky záměru zařazeny do plochy č. 104 „*Rostislavovo náměstí*.“ Plocha vymezuje stabilizované území (zónu), „*kde není možné stavět výškové budovy a stávající výškovou hladinu zástavby nelze libovolně zvyšovat*.“ Současně je v ploše č. 104 vymezena podél Mojmírova náměstí zóna, kde je **možné hladinu zástavby zvyšovat na 21 m**, přičemž výšková tolerance je 0,75 m. V ploše je uvedena nejčetnější hodnota výšky budov po hřeben střechy 10,9 m, maximální hodnota výšky 25,9 m, minimální hodnota výšky 3,0 m a průměrná hodnota výšky 10,99 m. Navržená výška záměru 24 m, měřená nad patou hlavního průčelí sekce A, je nižší než max. hodnota 25,9 m, avšak nekoresponduje s požadavkem studie na maximální výšku zástavby 21 m (21,75 m) při uliční frontě. V této souvislosti je třeba připomenout, že studie byla pořízena jako „doplněk“ (pomocný regulační nástroj) starého územního plánu, neboť k regulování výškových hladin zástavby nepoužíval konkrétní číselné hodnoty. Studie však není závazná. Od jejích závěrů je možné se odchýlit, a to mj. tehdy, pokud existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií[8]. Starý územní plán vymezil uvnitř bloku Palackého třída – Kollárova – Mojmírovo náměstí – Malátova návrhovou stavební plochu SJ s vyšším IPP, než mají okolní stabilizované plochy. Stanovený limitní IPP 4,0 umožňuje v území značný stavební rozvoj a realizaci ještě vyšších staveb, než navrhují stavebníci (záměr má „pouze“ IPP 2,4). Bylo proto legitimní z jejich strany očekávat, že pokud záměr nenaruší stávající charakter zástavby, nemusí být vázán výškovým limitem studie 21 m (21,75 m), obzvláště když studie v navazujících plochách při Palackého třídě stanovila výškový limit 25 m (25,75 m). OÚP ověřil, že záměr je z hlediska starého územního plánu a charakteru zástavby přípustný a jeho odchylku od závěru studie lze akceptovat. Limitní výškový regulativ studie přestal být k datu 31.01.2025, kdy nabyl účinnosti nový územní plán, aktuální. Nový územní plán na pozemcích záměru umožňuje zvýšení výšky staveb na 22 m nad terénem (a podmíněně až na 29,5 m, jak vyplývá z výškových regulativů). Pro rozhodování v území je, na rozdíl od studie, **závazný**.

Předmětné území je dále součástí územní studie „*Výškové zónování pro Územní plán města Brna*“ schválené dne 27.02.2015 jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Pořizovatel studie potvrdil její aktuálnost dne 04.08.2022. Krajský úřad konstatuje, že záměr není výškovou stavbou, a proto není ve střetu se sledovanými parametry studie.

OÚP dále přezkoumal záměr z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Ověřil soulad záměru s charakterem území a konstatuje, že záměr respektuje stanovenou urbanistickou koncepci ve smyslu § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Podle aktuálních ÚAP Brno jsou pozemky

[8] viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 22 As 11/2025–72 ze dne 10.06.2025

záměru součástí dvou urbanisticky hodnotných lokalit: městské Památkové zóny Královo Pole a historického jádra bývalé obce Královo Pole (Nová Ves). Záměr má kultivovaný výraz a urbanistickou hodnotu území nesníží. Projektanty záměru jsou autorizovaní architekti doc. Ing. arch. Tomáš Rusín a doc. Ing. arch. Ivan Wahla z Atelieru RAW s. r. o., kteří svou odbornou kvalifikací a dlouholetou praxí v oboru architektura a urbanismus garantují vysokou architektonickou kvalitu záměru, stejně jako vhodný způsob jeho začlenění do urbanisticky hodnotného území. Lze tudíž konstatovat, že záměr naplňuje cíle a úkoly územního plánování sledované orgánem územního plánování.

Námitky odvolatelů zpochybňující soulad záměru s funkčními a prostorovými požadavky starého územního plánu na využití předmětné plochy SJ jsou posouzeny a vyvráceny v odůvodnění tohoto přezkumného závazného stanoviska na s. 5-7. K problematice požadavku na nezhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí se OÚP vyjádřil na s. 7-8. Regulativ limitního objemu stavby se ve starém územním plánu uplatňuje pouze u změn staveb (nástaveb a přístaveb), nikoliv u novostaveb v proluce. OÚP se neztotožňuje ani s názorem odvolatelů, že do bilance navrženého podílu plochy bytových domů v ploše SJ je třeba zahrnout i záměr dalších dvou bytových domů na Palackého třídě 94, 96 a 98, jehož stavebníkem je jiný subjekt, společnost GR8 Invest s. r. o. Stavební záměry na Palackého třídě a Mojmírově náměstí jsou samostatná, na sobě nezávislá stavební díla, která z územně plánovacího hlediska nevyžadují vzájemnou koordinaci ani etapizaci výstavby. Podle zjištění OÚP nebylo dosud pro záměr společnosti GR8 Invest s. r. o. vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Do bilance využití návrhové plochy SJ lze kromě existujících legálních staveb zahrnout pouze ty záměry, které již byly pravomocně umístěny nebo povoleny stavebním úřadem, tzn. mají potenciál být realizovány a zabraňují jiné výstavbě v území. Nepravomocně povolené stavby konkrétního stavebníka lze do bilance plochy zahrnout pouze jako součást jeho vlastního záměru.

Z výše uvedených skutečností vyplývají důvody pro potvrzení fiktivního souhlasného závazného stanoviska postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto přezkumného závazného stanoviska č. j. JMK 95630/2025 OÚP.
Konec citace odůvodnění závazného stanoviska.

Z citovaného závazného stanoviska KrÚ OÚP je zřejmé, že projednávaná stavba je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a námitky odvolatelů jsou nedůvodné.

Odvolatelé B napadají také koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Namítají, že bylo vydáno k jiné verzi projektové dokumentace, než která byla podkladem pro vydání společného povolení, a že je nepřezkoumatelné pro absenci řádného odůvodnění. Namítají nevyhovující podmínky pro přístup požární techniky ke dvorní části stavby a nedostatečné řešení únikových cest. Podle odvolatelů B nelze vady požárně bezpečnostního řešení kompenzovat navrženým nezavodněným potrubím. KrÚ odvolací námitky vyhodnotil jako směřující do obsahu závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (HZS Jmk) č. j. HSBM-2621-3/2023 ze dne 25.04.2023, a proto postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a opatřením č. j. JMK 140734/2024 ze dne 07.10.2024 požádal Krajské ředitelství Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (KŘ HZS Jmk) o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska HZS Jmk. Dne 28.11.2024 obdržel KrÚ souhlasné závazné stanovisko KŘ HZS Jmk č. j. HSBM-7403-4/2024 ze dne 14.11.2024. Nadřízený orgán se v odůvodnění svého závazného stanoviska podrobně zabýval jednotlivými námitkami odvolatelů B, závazné stanovisko odůvodnil také z hlediska ochrany obyvatelstva a nad rámec námitek odvolatelů B posoudil předložené Požárně bezpečnostní řešení v celém jeho rozsahu. KrÚ odůvodnění závazného stanoviska opět přebírá v úplném a doslovném znění:

Počátek citace odůvodnění závazného stanoviska.
Dne 09.10.2024 byla HZS JHM (Pozn. KrÚ: Krajské ředitelství Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje) doručena žádost o potvrzení, zrušení, nebo změnu koordinovaného závazného stanoviska vydaného Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje pod č. j.: HSBM-2621-3/2023 ze dne 25.04.2023, které je předmětem odvolání včetně požadavku na vyjádření HZS kraje k zaslanému odvolání.

HZS JHM k Vaší žádosti sděluje, že stavba podléhá výkonu státního požárního dozoru dle § 31 odst. 1 písm. b) bod 1. zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a stanovisko bylo vydáno v souladu s § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně.

HZS JHM posouzením uvedené předložené dokumentace dospěl k závěru, že podle vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška o kategorizaci staveb“), se jedná o stavbu polyfunkčního objektu s 2 podzemními a 7 nadzemními podlažími, výškou 20,13 m, určenou pro méně než 1 000 osob, která je podle ustanovení § 8 vyhlášky o kategorizaci staveb stavbou kategorie II.

Předložené požárně bezpečnostní řešení (dále jen PBŘ) obsahuje zhodnocení novostavby polyfunkčního domu s bytovými, ubytovacími a komerčními jednotkami, plochou pro parkovací stání, prostory vybavení bytového domu a prostory s technickým zázemím. Navržený objekt má 7 nadzemních a 2 podzemní podlaží. Objekt neobsahuje výrobní technologie.

Objekt se skládá z podzemní části, která má 2 podlaží, dále pak ze sekce A se 7 nadzemními podlažími a sekce B s 6 nadzemními podlažími. Objekt je navržen jako zděný (v nižších patrech železobetonový monolitický) s železobetonovými stropními deskami.

Přístup k uliční části objektu a také hlavnímu vjezdu do podzemních garáží umožňuje stávající komunikace v ulici Mojmírovo náměstí. Komunikace je stávající šířky 8 m, zpevněná a průjezdná. Přístup ke dvorní části objektu je zajištěn průchodem do vnitrobloku.

HZS JHM vycházel při vydání stanoviska z následujících podkladů:

- *žádost o vydání stanoviska,*
- *plná moc,*
- *požárně bezpečnostní řešení:* Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno Královo Pole,
  vypracoval: Radima Staviař
  ČKAIT: 1007258, datum: 12/2022,
- *výkresová část PBŘ v rozsahu situačních výkresů s vyznačením hydrantu a požárně nebezpečného prostoru, výkresů půdorysů 2.PP – 7.NP a výkres půdorysu střechy,*
- *metodická pomůcka vypracována příslušníky* Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje: *„Výstavba objektů ve vnitroblocích na území města Brna - Návrh odchylných řešení pro objekty navržené dle ČSN 730802 vč. garáží (11/2017)“*

HZS JHM k jednotlivým námitkám navrhovatele sděluje následující:

1) Odvolatelé svým odvoláním napadají koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva ze dne 25.04.2023, č. j.: HSBM-2621-3/2023. Předmětné koordinované stanovisko je vydáno pro projektovou dokumentaci zpracovanou Ateliérem RAW, doc. Ing. arch. Tomáš Rusín, doc. Ing. arch. Tomáš Wahla v 04/2022, přičemž napadené společné povolení platí pro projektovou dokumentaci verze 06/2022.
   HZS JHM byla k posouzení předložena projektová dokumentace zpracovaná Ateliérem RAW, doc. Ing. arch. Tomáš Rusín, doc. Ing. arch. Tomáš Wahla v 04/2022, dále bylo předložené požárně bezpečnostní řešení zpracované Radimem Staviařem, ČKAIT 1007258 v 12/2022. V PBŘ v kapitole 4

Seznam použitých podkladů je jako projektová dokumentace uvedena projektová dokumentace vypracována 04/2022, zodpovědný projektant doc. Ing. arch. Tomáš Rusín, ČKA 305 a doc. Ing. arch. Tomáš Wahla, ČKA 293. K těmto předloženým podkladům vydal Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje souhlasné koordinované závazné stanovisko. Žádná další verze projektové dokumentace nebyla Hasičskému záchrannému sboru Jihomoravského kraje předložena.

2) Koordinované závazné stanovisko je nepřezkoumatelné pro nedostatky odůvodnění a to zejména v části závazného stanoviska dotčeného orgánu na úseku požární ochrany. Odůvodnění tohoto závazného stanoviska neobsahuje rozbor ani zhodnocení podkladů vydání závazného stanoviska, ani zde není uvedeno, jakými úvahami se při jejich hodnocení dotčený orgán řídil.

Odvolatelé namítají, že v případě posuzovaného záměru zcela jistě nebylo vyhověno právním předpisům upravujícím požární ochranu a ochranu obyvatelstva.

Koordinované závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění, konkrétní podoba závazného stanoviska je vázána právními předpisy, tedy správním řádem. Odůvodnění napadeného závazného stanoviska obsahuje specifikaci dokumentace, která byla předmětem výkonu státního požárního dozoru provedeného dle ustanovení § 31 odst. 1) písm. b) zákona o požární ochraně, dále úvahy, kterými se správní orgán při vydání závazných stanovisek řídil, neboť ustanovení § 46 odst. 1 vyhlášky 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška o požární prevenci) vymezuje, co vše je nutné v rámci výkonu státního požárního dozoru posoudit a zohlednit. V odůvodnění je dále konstatováno, že PBŘ, které je předmětem výkonu státního požárního dozoru, splňuje obsahové náležitosti dle ustanovení § 41 vyhlášky o požární prevenci a je tak dostatečným podkladem pro posouzení podmínek požární bezpečnosti navrhované stavby. Z obsahu odůvodnění koordinovaného závazného stanoviska rovněž vyplývá, jaké důvody vedly správní orgán k jeho vydání, jelikož splnění podmínek požární bezpečnosti je samo o sobě důvodem k vydání koordinovaného souhlasného závazného stanoviska. Tyto technické podmínky požární ochrany, které má předmětná stavba splňovat, jsou právě uvedeny ve vyhlášce 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb (dále jen vyhl. 23/2008 Sb.). Hodnocení požadavků právních a technických předpisů je provedeno v předloženém PBŘ jeho zpracovatelem a toto je následně posouzeno z hlediska zákonnosti a věcné správnosti v rámci výkonu státního požárního dozoru. Hasičský záchranný sbor kraje je stejně jako ostatní správní orgány oprávněn uplatňovat svoji pravomoc pouze k úkonům a v rozsahu, v jakém mu byla zákonem svěřena. Z uvedených důvodů považuje HZS JHM koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje za zákonné a v souladu s požadavky uvedenými ve správním řádu.

Námitka odvolatelů je na základě výše uvedeného nedůvodná.

3) Odvolatelé namítají, že k bytovému domu vestavěnému ve vnitrobloku, označovaném jako dvorní hmota, či sekce B, se nedostane žádná požární technika, neboť v uličním bytovém domě je toliko průchod k dvornímu bytovému domu či obousměrný vjezd do podzemní garáže. Nejenže k šestipodlažnímu bytovému domu neexistuje žádný přístup pro požární techniku, z objektu není pro obyvatele 30 bytů a 7 ubytovacích jednotek dostatečný únikový prostor pro případ požáru. Tito se budou moci uchýlit toliko do podzemní garáže či do uzavřeného prostoru mezi oběma bytovými domy.

   Na základě ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) vyhl. 23/2008 Sb., musí být stavba umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku stanovené v českých technických normách uvedených v příloze č. 1. části 1 vyhl. 23/2008 Sb., pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.
   K dvorní části objektu sekce B (tedy CHÚC B2) není umožněn příjezd jednotek požární ochrany až k hlavnímu vstupu do zásahové cesty. S ohledem na výše uvedené je navrženo osazení

nezavodněného vodovodního potrubí (vytvoření suchovodu) umístěným ve vnitřní zásahové cestě objektu (CHÚC B2). Požární zásah bude veden přes vnitřní zásahovou cestu CHÚC B1 v 1.NP dále po volném prostranství a po vnitřní zásahové cestě sekce B (CHÚC B2). S ohledem na větší vzdálenost přístupové komunikace je navrženo zřízení nezavodněného potrubí s nápojným místem mobilní požární techniky na fasádě uliční části posuzovaného objektu, která je dostupná po stávající komunikaci v ulici Mojmírovo náměstí. V každém podlaží CHÚC B2 řešené stavby bude zřízeno vyústění suchovodu DN 52 mm s hrdlovými spojkami a kulovým ventilem. Před vstupem do této CHÚC bude na fasádě nápojná koncovka DIN B75 s tlakovým víčkem a zpětnou klapkou nebo ventilem.

Výše uvedené řešení je v souladu s odchylným postupem dle zpracovaného dokumentu příslušníky HZS JHM s názvem: „Výstavba objektů ve vnitroblocích na území města Brna - Návrh odchylných řešení pro objekty navržené dle ČSN 730802 vč. garáží (11/2017)“

Objekt je vybaven chráněnými únikovými cestami typu B, které vytváří vnitřní zásahové cesty – nástupní plochu není v souladu s čl. 12.4.4 ČSN 73 0802 třeba zřizovat. Šířka vnitřní zásahové cesty není menší než 1,5 únikového pruhu, je vybavena nouzovým osvětlením, je z ní přístup k hl. uzávěrům. Přístup na střechu je zajištěn z vnitřních schodišť (CHÚC B1, B2) pomocí výlezů.

Evakuace ze sekce B bude probíhat přes CHÚC B2, volné prostranství a dále přes CHÚC B1 na ulici. Byly posouzeny délky a šířky únikových cest. Doba evakuace na CHÚC vyhovuje. Únikové cesty zajišťují bezpečnou evakuaci osob z objektu. Osoby nebudou ohroženy tepelným tokem ani zplodinami hoření.

Za správnost, úplnost a technickou proveditelnost stavby zodpovídá projektant podle ustanovení § 159 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ověřování podle ustanovení § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně, zda byly při stavbě dodrženy podmínky požární bezpečnosti staveb vyplývající z posouzených podkladů a dokumentace, včetně podmínek vyplývajících z vydaných stanovisek, se provádí až při uvádění stavby do užívání. Na základě uvedeného je výše uvedená námitka odvolatelů nedůvodná.

Odůvodnění z hlediska ochrany obyvatelstva

HZS JHM jako správní orgán posoudil souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany obyvatelstva v rámci koordinovaného závazného stanoviska vydaného Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje pod č. j.: HSBM-2621-3/2023 ze dne 25. 4. 2023. Napadené souhlasné závazné stanovisko obsahuje veškeré náležitosti podle správního řádu.

Předložená dokumentace byla posouzena v souladu s ustanovením § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 239/2000 Sb.“), kdy hasičský záchranný sbor kraje je dotčeným orgánem v územním a stavebním řízení a ve společném územním a stavebním řízení z hlediska ochrany obyvatelstva a v souladu s ustanovením § 22 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.).

V souladu s ustanovením § 8 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, kdy stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí.

Výše uvedené odůvodnění je plně v souladu s projektovou dokumentací pro vydání stavebního povolení, kdy zhodnocení splnění základních požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva je vypracováno s ohledem na stavební zákon, vyhlášku č. 380/2002 Sb. a *Koncepci ochrany obyvatelstva do roku 2020 s výhledem do roku 2030*.

Vzhledem k výše uvedenému nebylo závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany obyvatelstva v rámci koordinovaného závazného stanoviska vydaného Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje pod č. j.: HSBM-2621-3/2023 ze dne 25. 4. 2023 vydáno v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany obyvatelstva a krizového řízení.

Nad rámec námitek odvolatele HZS JHM posoudil předložené PBŘ v celém rozsahu.
V odvolacím a přezkumném řízení je dotčeným orgánem nadřízený správní orgán, který je podle ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona svým stanoviskem vázán. Vydané stanovisko nadřízeného správního orgánu musí podle ustanovení § 2 správního řádu zajistit soulad se zákony a ostatními právními předpisy a musí nestranně hájit veřejný zájem. Vydané stanovisko nadřízeného správního orgánu se vztahuje k posuzované stavbě a z toho důvodu je třeba posoudit PBŘ v celém rozsahu, a to i v případě, že důvody odvolání směřují jen proti některé jeho části. Podle ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona případná navazující stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností z čehož vyplývá, že v případě nově vznesené námitky ve stejné věci nelze vydat nové stanovisko.

Předložené PBŘ obsahuje zhodnocení umístění a navržení výše uvedené stavby objektu Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno Královo Pole. Předložené PBŘ je zpracováno v souladu s ustanovením § 41 odst. 2 vyhlášky o požární prevenci s ohledem na charakter posuzovaného záměru je dle ustanovení § 41 odst. 4 vyhlášky o požární prevenci rozsah zpracování a obsah PBŘ přizpůsoben charakteru stavby a stupni řízení.

K věcnému obsahu předloženého požárně bezpečnostního řešení HZS JHM sděluje, že jej lze považovat, podle ustanovení § 41 odst. 4 vyhlášky o požární prevenci a vyhlášky o technických podmínkách, v podrobnostech stanovených v normách řady ČSN 73 08xx, za dostatečný podklad pro posouzení požární bezpečnosti umisťované a navrhované stavby. Navrhovaná stavba splňuje veškeré technické podmínky požární ochrany na ni kladené vyhláškou o technických podmínkách, které musí být při umístění a navržení této stavby dodrženy.

Z výše uvedeného vyplynulo, že podmínky požární bezpečnosti navrhované stavby byly Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje posouzeny v souladu s právními i technickými předpisy na úseku požární ochrany.
Konec citace odůvodnění závazného stanoviska.

Z citovaného závazného stanoviska KŘ HZS Jmk vyplývá, že koordinované závazné stanovisko HZS Jmk bylo posouzeno jako zákonné a splňující požadavky správního řádu. Současně bylo shledáno, že nebylo vydáno v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany obyvatelstva a krizového řízení. Podmínky požární bezpečnosti navrhované stavby byly posouzeny v souladu s právními a technickými předpisy na úseku požární ochrany. Námitky odvolatelů B proto KŘ HZS Jmk vyhodnotil jako nedůvodné. K části námitky týkající se rozdílné datace jednotlivých částí projektové dokumentace KrÚ dále uvádí, že ani tuto námitku nepovažuje za důvodnou. Porovnáním požárně bezpečnostního řešení, zpracovaného v 12/2022, k němuž bylo vydáno koordinované závazné stanovisko HZS Jmk, s architektonicko-stavebním řešením, zpracovaným v 06/2022 (některé dílčí výkresy byly zpracovány v 04/2022 a 11/2022), které bylo mimo jiné podkladem pro vydání společného povolení, KrÚ zjistil, že se mezi těmito částmi projektové dokumentace vyskytují pouze dílčí odlišnosti. Tyto odlišnosti však nemají vliv na dispoziční ani objemové řešení záměru, navrženou kapacitu novostavby ani na řešení posuzovaná z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Koordinované závazné stanovisko HZS Jmk proto představovalo věcně aktuální a použitelný podklad pro vydání společného povolení. Samotná rozdílná datace jednotlivých částí projektové dokumentace nezpůsobuje jeho nepoužitelnost ani nezakládá nepřezkoumatelnost, vnitřní rozpornost či zmatečnost napadeného rozhodnutí. KrÚ proto ani této části námitky odvolatelů B nepřisvědčil.

Odvolatelé B dále namítali možnou podjatost úřední osoby Ing. Jany Steinhauserové, která k předmětné stavbě vydala závazné stanovisko MMB OVLHZ č. j. MMB/0026521/2024 ze dne 16.01.2024. Její vyjádření KrÚ obdržel dne 13.11.2024. Ing. Jana Steinhauserová ve svém stanovisku uvedla, že namítanou podjatost na základě shodného jména s jediným akcionářem, předsedou správní rady a členem správní rady společnosti MOJMIRPLATZ a.s. a zároveň spoluinvestora posuzovaného záměru MVDr. Jaromírem Steinhauserem odmítá, neboť se jedná pouze o shodu jmen. Uvedla, že v rámci řízení o povolení nakládání s povrchovými vodami a před vydáním závazného stanoviska MMB OVLHZ jednala pouze se zástupcem žadatelů a s akcionářem společnosti MOJMIRPLATZ a.s. se nikdy nesetkala. Taktéž uvedla podrobnosti původu jejího jména.

Po obdržení všech výše zmíněných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů KrÚ svým opatřením č. j. JMK 111139/2025 ze dne 25.08.2025 vyzval účastníky řízení k seznámení se s doplněnými podklady rozhodnutí a dal jim možnost vyjádřit se k nim. Této možnosti využil dne 09.09.2025 odvolatel A, tj. společnost GR8 Slovaňák s.r.o. a dne 26.09.2025 odvolatelé B, tj. účastníci řízení zastoupení Mgr. Lenkou Dörrovou, LL.M.

Odvolatel A se ve vyjádření k podkladům rozhodnutí vymezuje proti závaznému stanovisku KrÚ OÚP ze dne 30.06.2025, č. j. JMK 95630/2025 OÚP, kterým bylo potvrzeno napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování MMB. Namítá, že ode dne 31.01.2025 je účinný nový Územní plán města Brna, který podstatně změnil podmínky posuzování záměru, zejména funkční plochy, regulativy a metodiku hodnocení jeho souladu s územním plánem. Podle odvolatele A proto mělo být v souladu s § 4 odst. 4 stavebního zákona vydáno navazující závazné stanovisko prvostupňového orgánu územního plánování. Namísto toho nadřízený orgán územního plánování potvrdil původní závazné stanovisko a současně sám posoudil přípustnost záměru podle nového územního plánu, čímž měl nepřípustně suplovat činnost prvostupňového orgánu. Tento postup považuje za rozporný s § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b stavebního zákona. Odvolatel A dále zpochybňuje správnost posouzení maximální výšky záměru podle nového územního plánu. Uvádí, že ve sklonitém terénu má být regulovaná výška hodnocena po celém obvodu budovy, nikoliv ve vztahu k průměrné úrovni terénu. Současně poukazuje na to, že nejvyšší podlaží nesplňuje podmínky ustupujícího podlaží, neboť jeho odstup od vnější obvodové stěny činí pouze 1,55 m namísto požadovaných nejméně 2 m. Podle odvolatele A proto nelze toto podlaží považovat za ustoupené a záměr nesplňuje regulativ maximální výškové hladiny stanovený pro dotčenou funkční plochu. Navrhuje, aby odvolací správní orgán rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 17.05.2024, č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Odvolatelé B se vyjádřili k nově shromážděným podkladům odvolacího řízení a uvedli, že své námitky proti závaznému stanovisku orgánu územního plánování nepovažují za vypořádané a nadále na nich setrvávají. Namítají, že nadřízený orgán územního plánování řádně neposoudil správnost a zákonnost napadeného závazného stanoviska, ale pouze zopakoval jeho závěry. Nesouhlasí zejména se závěrem o přípustnosti zastavění vnitrobloku odůvodněným jeho přímým a veřejným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, neboť podle jejich názoru takové napojení z dokumentace záměru nevyplývá a vnitroblok není na veřejnou komunikaci napojen ani dopravně, ani pro veřejnost. Odvolatelé B dále namítají, že KrÚ OÚP překročil rozsah svého přezkumu, když záměr sám posoudil také podle nového Územního plánu města Brna. Podle odvolatelů B náleží posouzení souladu záměru s novým územním plánem obecnému orgánu územního plánování, nikoliv nadřízenému orgánu v rámci přezkumu původního závazného stanoviska. V řízení podle nich nebylo vydáno prvostupňové závazné stanovisko posuzující záměr podle nového územního plánu, a proto nebyly splněny podmínky, aby nadřízený orgán tuto otázku sám hodnotil. Tento postup považují za nezákonný a namítají, že bez řádného posouzení souladu záměru s novým územním plánem nelze vydat kladné rozhodnutí. Současně mají za to, že záměr nesplňuje výškové regulativy nového

územního plánu, protože jeho poslední podlaží nesplňuje podmínky ustoupeného podlaží a musí být započteno do celkové výšky stavby, která následně překračuje limity stanovené pro dané území.

Odvolatelé B se rovněž neztotožňují se souhlasným závazným stanoviskem KŘ HZS Jmk k požárně bezpečnostnímu řešení záměru. Tvrdí, že navržené řešení je v rozporu se zákonnými požadavky. Pokud má být připuštěno řešení, které se od těchto požadavků odchyluje, musí být podle nich přesně a přezkoumatelně odůvodněno, jakým způsobem zajistí dostatečnou požární bezpečnost. Za nedostatečné považují také stanovisko MMB OVLHZ ze dne 11.11.2024, č. j. MMB/0944717/2024, jímž byla vypořádána jejich námitka podjatosti. Podle odvolatelů nelze námitku dostatečně vypořádat pouze konstatováním, že dotčené osoby mají shodné příjmení, avšak o podjatost se nejedná.

Odvolatelé B setrvávají na všech námitkách uplatněných v odvolání a uvádějí, že nově shromážděné podklady neprokazují soulad navrhovaného souboru staveb se zákonem. Závazné stanovisko KrÚ OÚP ze dne 30.06.2025, stanovisko KŘ HZS Jmk ze dne 14.11.2024 a stanovisko MMB OVLHZ ze dne 11.11.2024 považují za věcně nesprávná a současně nepřezkoumatelná pro nedostatek odůvodnění. Navrhují proto jejich přezkum a požadují, aby odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu napadené rozhodnutí stavebního úřadu, stejně jako napadená závazná stanoviska a stanoviska, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Při řešení těchto námitek KrÚ zvažoval další postup. Na stranu jednu napadeným závazným stanoviskem nadřízený orgán územního plánování potvrdil postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu napadené závazné stanovisko dotčeného orgánu prvého stupně. Zde pak ustálená praxe svědčí postupu, kdy se odvolací správní orgán obrátí na dotčený orgán, který závazné stanovisko ve druhém stupni vydal, se žádostí o součinnost při vypořádání námitek. Součástí napadeného závazného stanoviska je však i potvrzení souladu stavby s novým územním plánem města Brna, tedy fakticky vydání navazujícího závazného stanoviska z důvodu podstatné změny podmínek. Z popsaných důvodů se proto obrátil KrÚ opatřením č. j. JMK 135482/2025 ze dne 24.09.2025 a opatřením č. j. JMK 138722/2025 ze dne 30.09.2025 na Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) s žádostí o posouzení vydaného závazného stanoviska KrÚ OÚP ze dne 30.06.2025. Zde je třeba též podotknout, že MMR je zde v postavení nadřízeného orgánu jak v oblasti územního plánování, tak i stavebního řádu a současně i ústředním orgánem státní správy v těchto oblastech.

Následně pak KrÚ obdržel opatření MMR č. j. MMR-8699/2026-83 ze dne 13.02.2026, z jehož výroku vyplývá, že MMR posoudilo podání KrÚ jako podnět k přezkumnému řízení dle § 149 odst. 8 správního řádu a sdělilo, že neshledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení ve věci závazného stanoviska KrÚ OÚP č. j. JMK 95630/2025 OÚP ze dne 30.06.2025. Svůj právní názor MMR podrobně odůvodnilo. Sdělilo zde, že jako nadřízený orgán nemůže posoudit závazné stanovisko KrÚ OÚP postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, neboť takový postup by odporoval logice správního řádu. MMR v rámci předběžného posouzení podnětu neshledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení ve věci závazného stanoviska KrÚ OÚP ze dne 30.06.2025. Dospělo k závěru, že KrÚ OÚP byl k vydání závazného stanoviska příslušný, jeho závěry jsou přezkoumatelné a záměr byl řádně posouzen z hlediska souladu s Územním plánem města Brna i s cíli a úkoly územního plánování. MMR současně potvrdilo, že KrÚ OÚP mohl z důvodu procesní ekonomie zohlednit nový územní plán přímo v postupu podle § 149 odst. 7 správního řádu, pokud měl k dispozici aktuální podklady. Námitky týkající se výšky stavby a dispozičního řešení vnitrobloku vyhodnotilo jako námitky směřující do věcného posouzení, které se v přezkumném řízení nepřezkoumává, pokud se správní úvaha pohybuje v mezích právních předpisů. MMR proto uzavřelo, že závazné stanovisko nebylo vydáno v rozporu s právními předpisy a záměr je v souladu s Územním plánem města Brna. MMR rovněž uvedlo, že nadřízený orgán nezkoumá věcnou správnost přezkoumávaného aktu. Námitky směřující do odlišného názoru na hodnocení souladu záměru s územně plánovací dokumentací musí KrÚ řešit v rámci součinnosti

s KrÚ OÚP, tedy orgánem, který závazné stanovisko vydal. Na základě sdělení MMR se KrÚ přípisem č. j. JMK 32899/2026 ze dne 02.03.2026 obrátil na KrÚ OÚP s žádostí o součinnost ve věci řešení námitek účastníků řízení proti závaznému stanovisku KrÚ OÚP ze dne 30.06.2025. Dne 11.03.2026 KrÚ obdržel pod č. j. JMK 32899/2026 ze dne 09.03.2026 vyjádření k námitkám. KrÚ přebírá vyjádření v úplném a doslovném znění:

Počátek citace vyjádření KrÚ OÚP.

OÚP považuje za vhodné nejprve obecně připomenout, že v průběhu dosud neukončeného odvolacího řízení proti rozhodnutí vydalo statutární město Brno nejprve dílčí změnu Územního plánu města Brna a poté schválilo nový územní plán, jímž byl dřívější územní plán zcela nahrazen. Přezkumné stanovisko na provedené změny operativně reaguje a je zároveň navazujícím závazným stanoviskem prvoinstančního orgánu územního plánování.

K obsahu přezkumného stanoviska se nesouhlasně vyjádřilo 14 účastníků odvolacího řízení, zastoupených Mgr. Lenkou Dörrovou, LL.M., advokátkou se sídlem Domažlická 145/6, 612 00 Brno, a JUDr. Janem Mikulášem, Ph.D., advokátem se sídlem Opletalova 1525/39, 110 00 Praha 1 (dále též „účastníci"). Účastníci namítají, že **vydáním přezkumného stanoviska, které je zároveň navazujícím závazným stanoviskem, OÚP *„supluje prvostupňový správní orgán územního plánování, což je zcela v rozporu s § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b starého stavebního zákona*."**

OÚP k tomu uvádí, že se rozhodl vydat navazující závazné stanovisko na základě platné metodiky MMR „*Závazná stanoviska orgánů územního plánování*" (4. vydání, s. 28), a svůj postup v přezkumném stanovisku zdůvodnil (viz s. 8). Pokud se změní podmínky v území až po vydání rozhodnutí prvostupňového stavebního úřadu a to je napadeno odvoláním směřujícím do obsahu prvostupňového stanoviska, pak je třeba prvostupňové stanovisko přezkoumat a opatřit navazující závazné stanovisko jako podpůrný podklad pro rozhodování odvolacího orgánu. OÚP má za to, že v některých případech může navazující závazné stanovisko operativně vypracovat druhostupňový orgán územního plánování, neboť během odvolacího řízení ve věci provádí přezkum prvostupňového závazného stanoviska a je již patřičně obeznámen jak se záměrem, tak se situací v území. V případě přezkoumávaného záměru lze navazující závazné stanovisko chápat jako prosté doplnění prvostupňového závazného stanoviska[9], neboť jsou **obě souhlasná**; nejedná se o negaci prvostupňového stanoviska, která by mohla být z hlediska obsahu vnímána jako nové stanovisko k záměru.

OÚP považuje za nutné dále upozornit na skutečnost, že odvolatel JUDr. Mikuláš, Ph.D., hájí v předmětném odvolacím řízení zájmy jiného stavebníka, společnosti GR8 Slovaňák s. r. o., která ve stejné lokalitě hodlá realizovat obdobný rezidenční záměr „*Bytový dům Palackého 94/96/98, Brno, Královo Pole*". OÚP pro tento záměr vydal pod č. j. JMK 6450/2025 OÚP ze dne 07.02.2025 přezkumné stanovisko obsahující navazující závazné stanovisko, které bylo následně, na základě námitek Mgr. Dörrové, podrobeno zkoumání MMR ČR se závěrem, že ministerstvo neshledává důvody k zahájení přezkumného řízení (viz sdělení č. j. MMR-72089/2025-84 ze dne 07.11.2025 založené ve spisu zn. OUSR/MMB/0561176/2022). Při vydávání navazujícího závazného stanoviska pro záměr společnosti GR8 Slovaňák s. r. o. nebyl postup OÚP advokátem Mikulášem nijak zpochybňován, stanovisko bylo totiž souhlasné. Z toho důvodu lze jeho aktuální tvrzení o nepříslušnosti OÚP vydat navazující závazné stanovisko k předmětnému záměru „*Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno – Královo Pole*" považovat za námitku ryze obstrukční.

[9] V souvislosti s uvedenou problematikou je vhodné připomenout závěry rozsudků Krajského soudu v Brně č. j. 30 A 46/2022-183 ze dne 21.12.2023 a Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 12/2024-81 ze dne 19.12.2024. Oba soudy potvrzují legitimitu navazujícího přezkumu, který OÚP provedl v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí o jiném záměru (k. ú. Babice nad Svitavou), během něhož nabyl účinnosti nový územní plán.

Účastníci dále napadají způsob, jakým OÚP v přezkumném stanovisku posuzoval výšku navržené novostavby, a tvrdí, že **nejvyšší podlaží nelze považovat za ustoupené ve smyslu územního plánu a záměr nenaplňuje požadavek na stanovenou maximální výškovou hladinu v předmětné funkční ploše**.
OÚP vyhodnotil námitku tak, že směřuje do posouzení záměru z hlediska nového Územního plánu města Brna, účinného ode dne 31.01.2025. OÚP posuzoval soulad záměru s novým územním plánem na s. 8-10 přezkumného stanoviska. Ve stanovisku citoval relevantní výškové regulativy (s. 9) a vyhodnotil, že územní plán připouští v předmětném území u staveb maximální regulovanou výšku 22 m (s. 10). Dále uvedl, že „*výšku záměru určuje dominantní sekce A, která má hlavní střešní atiku v úrovni +24,055 m = 247,855 m n. m. (±0,000=223,80 m n.m.). S využitím veřejně dostupných výškopisných dat OÚP ověřoval nadmořskou výšku stávajícího terénu v místě stavby, od které se odvozuje přípustná výška budovy. Zjistil, že na ose uličního průčelí sekce A má terén průměrnou výšku cca 224 m n. m. Nový územní plán v tomto místě připouští max. regulovanou výšku stavby 22 m, tj. atiku v úrovni 246 m n. m. Sekce A má sedmé nadzemní podlaží s hlavní atikou ustoupené 1,55 m od hlavního průčelí. Na sledované uliční čáře má tedy sekce A výškovou úroveň průčelí +20,125 m = 243,925 m n. m., což je méně než stanovená limitní úroveň 246 m n. m. Na ose dvorního průčelí sekce A má terén průměrnou výšku cca 226 m n. m. Nový územní plán v tomto místě připouští max. regulovanou výšku střešní atiky do úrovně 248 m n. m. Záměr s výškovou úrovní hlavní atiky 247,855 m n. m. vyhoví max. regulované stavební výšce 22 m stanovené v předmětné funkční ploše SU*.“
OÚP považuje citované hodnocení za dostatečně obsažné a věcně správné. Z dokumentace záměru je zřejmé, že rovina uličního i dvorního průčelí sekce A protíná stávající terén téměř vodorovnou linií s jednotnou nadmořskou výškou, proto lze zvolit de facto jakýkoliv bod linie k odměření stanovené výškové hladiny. OÚP si jako referenční bod zvolil průsečík svislé osy průčelí a linie, tedy centrální bod linie. Za uliční linií se terén zvedá a u dvorní linie je vyšší o cca 2 m. Územní plán stanoví, že sekce A může na uličním průčelí dosáhnout výšky 246 m n. m. a na dvorním průčelí výšky 248 m n. m. Záměr tento požadavek splňuje a nemusí mít nejvyšší podlaží ustoupené ve smyslu územního plánu (tj. o 2 m na dvou obvodových stěnách), jak tvrdí účastníci.

Účastníci dále „*příkře nesouhlasí se závěrem o **přípustnosti zastavění vnitrobloku** s odůvodněním, že je vnitroblok přímo dopravně napojen na veřejnou komunikaci a toto napojení že je veřejné. Nic takového z dokumentace záměru nevyplývá. Vnitroblok není napojen na veřejnou komunikaci ani dopravně, ani pro veřejnost*.“
OÚP považuje námitku za vytrženou z kontextu. V přezkumném stanovisku je na s. 8 citován požadavek nového územního plánu, že „*zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.*“ OÚP uvedený požadavek interpretoval (s. 10) tak, že nový územní plán „*připouští možnost zastavění vnitrobloku… Vnitroblok přitom musí mít přímé veřejně přístupné dopravní napojení na veřejnou komunikaci*“. OÚP konstatuje, že důkaz o veřejném dopravním napojení pozemků záměru parc. č. 1059, 1060 a 1061 na veřejnou komunikaci poskytuje samotný katastr nemovitostí. Z katastrální mapy je patrné, že uvedené pozemky sousedí s pozemkem parc. č. 1019/1 v k. ú. Královo Pole, který je zapsán jako ostatní komunikace – ostatní plocha a jehož vlastníkem je Česká republika. Navržené situační a technické dopravní připojení pozemků záměru, včetně prostoru za uliční sekcí A (= vnitrobloku) je zřejmé z předložené dokumentace. Vnitroblok není určen pro veřejnost, nýbrž pro každodenní rekreaci obyvatel sekce A a B, jak požaduje územní plán.

OÚP nad rámec uplatněných námitek připomíná, že společné, dosud nepravomocné povolení záměru bylo vydáno v době účinnosti starého územního plánu. Záměr byl navržen tak, aby naplnil jeho požadavky. Nový územní plán účinný od 31.01.2025 obsahuje intertemporální pravidlo, že j*estliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umísťován, jsou tyto záměry přípustné.* Závaznost pravidla již potvrdil Krajský soud v Brně v rozsudku č. j. 64 A 1/2025 ze dne 13.05.2025. Stavebník tedy nemá povinnost uvést záměr do souladu s novým územním plánem.

OÚP v přezkumném stanovisku obecné intertemporální pravidlo necitoval ze dvou důvodů: jednak bylo v době provádění přezkumu předmětem podávané žaloby na nový územní plán, čili právně „nejisté“, a současně ho nebylo nutné na záměr aplikovat, protože záměr požadavkům nového územního plánu vyhoví.
Konec citace vyjádření KrÚ OÚP.

KrÚ k uvedenému doplňuje, že požadavek na ustoupení nejvyššího podlaží nejméně o 2 m od dvou obvodových stěn se uplatní pouze u podlaží umístěného nad maximální regulovanou výškou. Jelikož navrhovaná stavba tuto výšku nepřekračuje, není splnění uvedeného požadavku pro posouzení jejího souladu s územním plánem rozhodné. Na tomto závěru nic nemění skutečnost, že je nejvyšší podlaží v projektové dokumentaci označeno jako ustupující.

V souvislosti s posouzením záměru z hlediska územního plánování bylo KrÚ z úřední činnosti známo, že dne 18.07.2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a Územního rozvojového plánu (ÚRP), čímž mohlo dojít ke změnám podmínek v území. S ohledem na tuto skutečnost v rámci součinnosti ve smyslu § 8 odst. 2 správního řádu požádal KrÚ OÚP opatřením č. j. JMK 123519/2026 ze dne 18.08.2026 o posouzení projednávaného záměru ve smyslu § 96b stavebního zákona. Následně obdržel navazující závazné stanovisko KrÚ OÚP č. j. JMK 126864/2026 OÚP ze dne 26.08.2026, kterým bylo potvrzeno, že od doby vydání závazného stanoviska KrÚ OÚP č. j. JMK 95630/2025 OÚP ze dne 30.06.2025 nabyly účinnosti dvě změny ÚRP: Změna č. 1a účinná od 18.07.2026 a Změna č. 2 účinná od 25.08.2026. KrÚ OÚP ověřil, že Změna č. 1 se nijak nedotýká katastrálního území Královo Pole. Změna č. 2 nijak neovlivňuje využití území města Brna jako celku. Změny ÚRP nezměnily podmínky, za kterých byla výše uvedená stanoviska KrÚ OÚP vydána, a tudíž se nepromítají ani do cílů a úkolů územního plánování, které KrÚ OÚP při posuzování předmětných záměrů sledoval.

Ve svém vyjádření ze dne 26.09.2025 se odvolatelé B rovněž neztotožňují se souhlasným závazným stanoviskem KŘ HZS Jmk k požárně bezpečnostnímu řešení záměru. Tvrdí, že navržené řešení je v rozporu se zákonnými požadavky. Pokud má být připuštěno řešení, které se od těchto požadavků odchyluje, musí být podle nich přesně a přezkoumatelně odůvodněno, jakým způsobem zajistí dostatečnou požární bezpečnost. Na základě výše uvedených námitek se KrÚ přípisem č. j. JMK 113913/2026 ze dne 29.07.2026 obrátil na KŘ HZS Jmk s žádostí o vyjádření k námitkám odvolatelů B. KrÚ obdržel vyjádření KŘ HZS Jmk č. j. HSBM-6222-2/2026 ze dne 15.09.2026, ze kterého vyplývá, že veškeré uplatněné námitky odvolatelů byly uvedeným koordinovaným závazným stanoviskem na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva č. j. HSBM - 7403-4/2024 ze dne 14.11.2024 shledány nedůvodnými. Za účelem vypořádání námitek odvolatelů B proto v podrobnostech odkazoval na odůvodnění jejich koordinovaného závazného stanoviska ze dne 14.11.2024 a neshledal důvody k přezkumu tohoto stanoviska.

Za nedostatečné považují odvolatelé B ve svém vyjádření ze dne 26.09.2025 také stanovisko MMB OVLHZ ze dne 11.11.2024, č. j. MMB/0944717/2024, jímž byla vypořádána jejich námitka podjatosti. Podle odvolatelů nelze námitku dostatečně vypořádat pouze konstatováním, že dotčené osoby mají shodné příjmení, avšak o podjatost se nejedná. Odůvodnění tohoto stanoviska nepovažují za dostatečné a navrhují jeho přezkum. Jelikož stanovisko MMB OVLHZ ze dne 11.11.2024, č. j. MMB/0944717/2024, není rozhodnutím vydaným ve správním řízení, ale sdělením učiněným podle části čtvrté správního řádu (viz § 154), případné vady takového stanoviska, popřípadě jeho soulad s právními předpisy, posuzuje postupem podle § 156 správního řádu správní orgán, který sdělení vydal nebo učinil. KrÚ tak není oprávněn správnost tohoto stanoviska věcně přezkoumávat, a proto vyjádření odvolatelů ze dne 26.09.2025 předal opatřením č.j. JMK 113921/2026 ze dne 29.07.2026 k vyřízení MMB OVLHZ. Dne 18.08.2026 obdržel KrÚ stanovisko MMB OVLHZ, č. j. MMB/0418135/2026 ze dne 14.08.2026, ze kterého je zřejmé, že se MMB OVLHZ namítanou podjatostí zabýval. Uvedl, že neexistuje žádná známá skutečnost, která by svědčila

o osobním zájmu Ing. Jany Steinhauserové, oprávněné úřední osoby, na výsledku řízení nebo o vztahu k MVDr. Jaromíru Steinhauserovi, společnosti MOJMIRPLATZ a.s. či jiné osobě zúčastněné na posuzovaném záměru, který by mohl objektivně vyvolat pochybnost o její nestrannosti. Současně konstatoval, že odvolatelé B svá tvrzení o podjatosti nedoložili žádnými konkrétními skutečnostmi ani důkazy, přičemž samotná shoda příjmení není způsobilá vyvolat důvodné pochybnosti o nestrannosti oprávněné úřední osoby.

Následně pak KrÚ svým opatřením č. j. JMK 137043/2026 ze dne 16.09.2026 dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladu rozhodnutí. Této možnosti využili odvolatelé B prostřednictvím právní zástupkyně, která dne 08.10.2026 nahlížela do spisu. Dne 09.10.2026 pak odvolatelé B doručili na KrÚ jejich vyjádření k doplněným podkladům rozhodnutí. V oddíle I. se odvolatelé B vyjádřili k doplněným podkladům rozhodnutí a uvedli, že setrvávají na podaném odvolání, jeho odůvodnění ze dne 06.08.2024 a na jejich předchozích vyjádřeních ze dne 26.09.2025 a 15.05.2026, přičemž reagují na následně doplněné písemnosti a konkretizují své námitky týkající se zejména bezpečnosti, zastínění, soukromí a provozních vlivů záměru na jejich nemovitosti. V oddíle II. vznesli konkrétní námitky z oblasti požární ochrany. Stanoviska HZS podle nich dostatečně neřeší podmínky požárního zásahu, evakuace, únikových cest a nezavodněného požárního potrubí. Požadovali jejich konkretizaci a postup podle § 149 odst. 7, případně odst. 8 správního řádu. Dále požadovali jednoznačně identifikovat dokumentaci, její revize a návaznost na vydaná stanoviska, včetně vyjasnění rozdílných kapacitních údajů, podmínek č. 1 a 41 a rozlišení administrativních chyb od věcných nesouladů podkladů. V oblasti územního plánování požadovali doložit podklady urbanistických výpočtů a posoudit půdorys, výšku a umístění sekce B. Namítli rozdílné údaje o výšce stavby, nedostatečné zajištění veřejného průchodu a nesprávné posouzení posledního podlaží jako ustoupeného. V oblasti hluku, větrání, dopravy, zastínění a odstupů namítli nedostatečné posouzení hluku ze vzduchotechniky, klimatizace, garáží a dopravy a požadovali upřesnit parametry a umístění těchto zdrojů. Dále zpochybnili rozsah povolené výjimky z odstupů a uvedli, že tato výjimka sama o sobě neřeší zastínění ani zásah do soukromí.

Výše uvedené námitky KrÚ hodnotí jako řetězení námitek, které již byly v rámci vedeného odvolacího řízení ve spolupráci s dotčenými orgány vypořádány. KrÚ se proto na tyto uvedené závěry odkazuje a nad jejich rámec doplňuje následující.

Dne 29.07.2026 KrÚ požádal KŘ HZS Jmk o stanovisko k vyjádření k uplatněným námitkám odvolatelů. V důsledku administrativní chyby spočívající v uvedení nesprávného identifikátoru datové schránky byla žádost doručena Ministerstvu vnitra, generálnímu ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (MV-GŘ HZS ČR), tj. nadřízenému orgánu KŘ HZS Jmk. Nadřízený správní orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva posoudil podání podle jeho skutečného obsahu a následně je postoupil věcně a místně příslušnému správnímu orgánu, tedy KŘ HZS Jmk. MV-GŘ HZS ČR neshledalo důvod k postupu podle § 149 odst. 7 nebo 8 správního řádu, který odvolatelé B požadovali.

KrÚ k této části odvolacího řízení dodává, že předmětem společného řízení je poměrně rozsáhlý záměr spočívající ve výstavbě bytového domu. Posouzení řady otázek, které souvisí s umístěním a povolením stavby není v kompetenci stavebního úřadu ani odvolacího správního orgánu, ale v působnosti dotčených orgánů, které vydávají pro účely řízení závazná stanoviska. Za zásadní lze v daném případě považovat zejména posouzení souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací a posouzení požární bezpečnosti stavby. V průběhu řízení bylo současně nezbytné opatřit další navazující závazné stanovisko, a to v důsledku změny rozhodných podmínek, tj. změny územně plánovací dokumentace.

Odvolatelé využili svého práva napadnout obsah závazných stanovisek v rámci podaných odvolání. Soudní judikatura připouští, aby byla závazná stanoviska opatřena také v průběhu odvolacího řízení, přičemž účastníci mohou proti takto získaným stanoviskům uplatnit námitky prostřednictvím doplnění odvolání. KrÚ odvolatelům uplatnění těchto práv v plném rozsahu umožnil. Napadená závazná stanoviska byla postupem

podle § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumána příslušnými nadřízenými správními orgány, které je potvrdily. Podnětem k přezkumu závazného stanoviska KrÚ OÚP se zabývalo rovněž MMR postupem podle § 149 odst. 8 správního řádu, přičemž neshledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení.

Také námitky směřující proti závazným stanoviskům nadřízených orgánů byly řešeny v souladu se závěry soudní judikatury, a to v součinnosti s nadřízenými orgány, které tato závazná stanoviska vydaly. V této části tedy lze uzavřít, že v průběhu řízení byla opatřena všechna závazná stanoviska vyžadovaná platnými právními předpisy a námitky účastníků řízení byly vypořádány způsobem odpovídajícím zákonu i relevantní soudní judikatuře. KrÚ proto v této části neshledal žádné skutečnosti, které by bránily povolení předmětného stavebního záměru.

Podaná odvolání kromě odvolacích námitek obsahově směřujících do závazných stanovisek dotčených orgánů, směřují také do dalších oblastí. Odvolatel A i odvolatelé B poukazují na rozdíly v označení a dataci projektové dokumentace uvedené ve výroku napadeného rozhodnutí a v jeho odůvodnění, kde je odkázáno na dokumentaci k jinému záměru. KrÚ ověřil, že projektová dokumentace označená ve výroku napadeného rozhodnutí je dokumentací vztahující se k povolovanému záměru a byla podkladem pro jeho posouzení. Jedná se o projektovou dokumentaci zpracovanou k datu 06/2022 Atelierem RAW s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno, ověřenou doc. Ing. arch. Tomášem Rusínem (ČKA 00305) a doc. Ing. arch. Ivanem Wahlou (ČKA 00293). V odůvodnění napadeného rozhodnutí byla ve výčtu podkladů v důsledku administrativního pochybení uvedena dokumentace vztahující se k jinému záměru. Tato nesprávnost se však nepromítla do výroku rozhodnutí ani do věcného posouzení záměru. Jelikož je správná projektová dokumentace ve výroku rozhodnutí jednoznačně identifikována, nezpůsobuje uvedené pochybení nesrozumitelnost či nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí a nemá vliv na jeho zákonnost. Odvolací námitku proto KrÚ neshledal důvodnou.

Odvolatelé B dále namítají, že stavební úřad vzal jako podklad svého rozhodnutí závazné stanovisko MMB OÚPR ze dne 12.01.2022, které pozbylo platnosti. KrÚ ověřil, že stavební úřad v napadeném rozhodnutí na str. 18 uvedl v posouzení stavebního záměru podle § 94o odst. 1 stavebního zákona s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů nesprávně závazné stanovisko MMB OÚPR č. j. MMB/0024112/2022/CE ze dne 12.01.2022. Jedná se však o nesprávné označení závazného stanoviska v odůvodnění napadeného rozhodnutí, neboť v jeho výroku, konkrétně v podmínce č. 41, stavební úřad správně uvedl koordinované závazné stanovisko MMB OÚPR č. j. MMB/0234884/2023/Med ze dne 12.07.2023, jehož součástí je závazné stanovisko č. j. MMB/0272828/2023/CE ze dne 01.06.2023, přičemž podmínky tohoto závazného stanoviska stavební úřad převzal do výroku napadeného rozhodnutí. Toto koordinované závazné stanovisko bylo rovněž v odvolacím řízení přezkoumáno příslušným nadřízeným správním orgánem. Z výroku napadeného rozhodnutí, obsahu správního spisu i výsledku přezkumu závazného stanoviska je proto jednoznačně zřejmé, že podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí bylo koordinované závazné stanovisko MMB OÚPR č. j. MMB/0234884/2023/Med ze dne 12.07.2023. Nesprávné uvedení čísla jednacího a data závazného stanoviska na str. 18 v odůvodnění napadeného rozhodnutí tak nemá vliv na jeho zákonnost. Za této situace není důvodné zabývat se otázkou platnosti závazného stanoviska MMB OÚPR č. j. MMB/0024112/2022/CE ze dne 12.01.2022, neboť toto stanovisko bylo v odůvodnění napadeného rozhodnutí pouze nesprávně označeno a nebylo skutečným podkladem pro jeho vydání.

Odvolatelé B obecně vytýkají stavebnímu úřadu, že v odůvodnění pouze rekapituloval podklady a právní předpisy, aniž by dostatečně uvedl vlastní úvahy a důvody svého rozhodnutí. KrÚ konstatuje, že stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí nejen vymezil podklady a použitou právní úpravu, ale rovněž posoudil stavební záměr z jednotlivých hledisek stanovených v § 94o stavebního zákona. Zabýval se zejména souladem záměru s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na využívání území

a technickými požadavky na stavby, dopravním a technickým napojením, parkováním, požární bezpečností, ochranou před hlukem, bezbariérovým užíváním a vlivem stavby na okolní nemovitosti. Uvedl také, že ověřil úplnost a přehlednost projektové dokumentace, účinky budoucího užívání stavby a soulad podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů. Přestože jsou některé hodnotící závěry stavebního úřadu formulovány stručně, z odůvodnění jako celku je seznatelné, z jakých podkladů vycházel, jakými úvahami se řídil a proč dospěl k závěru, že podmínky pro vydání společného povolení byly splněny. Napadené rozhodnutí proto nelze považovat za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a obecně formulovaná námitka odvolatelů B není důvodná.

Odvolatelé B dále namítají nedostatečné posouzení vlivů záměru na okolí, zejména z hlediska emisí z odtahu zplodin z podzemních garáží, hluku z klimatizačních jednotek, zastínění, zásahu do soukromí vlastníků okolních nemovitostí a navýšení dopravní zátěže v souvislosti s navrženými parkovacími stáními. Současně zpochybňují dodržení požadavků na vzájemné odstupy staveb, a to jak mezi uliční a dvorní částí záměru, tak ve vztahu k další pravomocně povolené stavbě v sousedství.

K těmto námitkám KrÚ především uvádí, že odvolatelé B jednotlivé tvrzené vlivy vyjmenovávají pouze obecně, aniž by uvedli konkrétní skutečnosti, z nichž by bylo možné dovodit, jakým způsobem a v jaké intenzitě mohou zasáhnout do jejich vlastnického práva nebo nepříznivě ovlivnit užívání jejich nemovitostí. Při posouzení možnosti takového zásahu je nutné zohlednit prostorové a výškové poměry v území. Pozemky parc. č. 1045/1, 1046, 1045/2 a 1045/3 v k.ú. Královo Pole, které jsou ve spoluvlastnictví odvolatelů B a na jejichž části se nachází bytový dům Palackého třída 2541/100, jsou přístupné z ulice Palackého třída. Naproti tomu pozemky parc. č. 1059, 1060 a 1061 v k.ú. Královo Pole, dotčené navrhovaným záměrem, jsou přístupné stavebně upraveným sjezdem v místě sjezdu stávajícího z ulice Mojmírovo náměstí. Pozemky odvolatelů B a pozemky záměru spolu přímo nesousedí. Mezi rohy pozemků parc. č. 1059 a 1046 se nachází pozemek parc. č. 1056 o šíři přibližně 18 m. Taktéž je třeba zohlednit skutečnost, že Palackého třída a Mojmírovo náměstí se nenachází ve stejné výškové úrovni. Z dostupného mapového portálu Digitální technická mapa Jihomoravského kraje bylo ověřeno, že v ulici Palackého třída se na úrovni pozemku parc. č. 1045/1 k.ú. Královo Pole nachází kanalizační šachta s uvedenou výškou poklopu 231,94 m n. m., zatímco v ulici Mojmírovo náměstí se na úrovni pozemku parc. č. 1059 k.ú. Královo Pole nachází kanalizační šachta s uvedenou výškou poklopu 223,55 m n. m. Rozdíl těchto výškových hodnot činí přibližně 8,4 m, přičemž výše je situována Palackého třída, při které se nachází bytový dům odvolatelů B. Úroveň podlahy 1NP navrhované stavby bytového domu (±0,000) je navržena na hodnotě 223,80 m n. m. a stavba bude dosahovat maximální výšky v uliční části, tj. +24,055 m (247,855 m n. m.), ve dvorní části maximální výšky +21,225 m (245,025 m n. m.). KrÚ taktéž poukazuje na skutečnost, že v přímém pohledu odvolatelů B se nachází na pozemku parc. č. 1051/1 k.ú. Královo Pole stávající objekt Mojmírovo náměstí 2919/22 s výškou hřebene jeho dvorní části +23,200 m, tedy cca 247,000 m n. m. Navrhovaná stavba nijak výrazně nepřevyšuje stávající okolní zástavbu v ulici Mojmírovo náměstí. Taktéž odstraňovaný stávající objekt Mojmírovo nám. 30/21 na pozemku parc. č. 1059 k.ú. Královo Pole v místě navrhované stavby (její uliční části) dosahuje výškou hřebene hodnoty +20,125 m. Z uvedeného vyplývá, že navrhovaná stavba svými absolutními výškovými hodnotami odpovídá okolní zástavbě v ulici Mojmírovo náměstí. S ohledem na přibližně osmimetrový výškový rozdíl mezi Mojmírovým náměstím a Palackého třídou se proto navrhovaná stavba ani při své maximální výšce nebude vůči domu odvolatelů B uplatňovat jako neobvyklá výšková dominanta, ale jako stavba výškově přiměřená místním poměrům. Taktéž umístění dvorní části záměru není v daném území neobvyklé ani ojedinělé. Srovnatelné prostorové uspořádání vykazuje polyfunkční objekt Mojmírovo náměstí 2919/22, Brno-Královo Pole, na sousedním pozemku parc. č. 1051/1 v k.ú. Královo Pole, který sestává z nadzemní uliční části orientované do veřejného prostranství a z nadzemní části umístěné za touto uliční částí v hloubce pozemku. Navrhovaná dvorní část záměru proto navazuje na již existující charakter a způsob zástavby v dané lokalitě.

U namítaného navýšení dopravní zátěže odvolatelé B nespecifikují, jakým způsobem by se měl provoz vyvolaný záměrem projevit právě u jejich nemovitostí a zasáhnout do jejich práv. Dopravní napojení záměru je vedeno do jiné ulice, než ve které se nachází jejich dům, a je uskutečněno v místě stávajícího sjezdu, který bude stavebně upraven. Doprava v klidu je zajištěna na pozemcích záměru v počtu odpovídajícím příslušným požadavkům daným v § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v rozsahu příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací. Rozsah a způsob využití navrhované stavby jsou navíc v daném území přípustné podle územního plánu, jak KrÚ podrobněji vyložil výše. Za těchto okolností nelze z obecného tvrzení odvolatelů B dovodit, že by doprava vyvolaná záměrem mohla přímo ovlivnit užívání jejich nemovitostí. Obdobně odvolatelé B nekonkretizují umístění odtahů zplodin z podzemních garáží ani klimatizačních jednotek, směr jejich působení či předpokládanou intenzitu emisí a hluku ve vztahu k jejich nemovitosti. S ohledem na popsanou prostorovou a výškovou polohu obou nemovitostí nelze bez uvedení konkrétních skutečností dovodit, že by emise nebo hluk mohly dosahovat domu odvolatelů B v intenzitě způsobilé zasáhnout do jejich práv. Pouhé obecné poukázání na možnou existenci těchto vlivů proto nezpochybňuje závěry z podkladů pro rozhodnutí, z nichž stavební úřad při posouzení záměru vycházel. Z části projektové dokumentace Vzduchotechnika je patrné, že pro hromadné garáže bylo navrženo nucené podtlakové větrání regulované podle koncentrace škodlivin v závislosti na intenzitě provozu. Každé podlaží garáží je rozděleno na dva samostatně regulované větrací úseky, které tvoří samostatné zóny pro měření koncentrace CO a ovládání větrání. V každém úseku bude osazen motorický regulátor průtoku vzduchu, který se při naměření koncentrace CO vyšší než 10 ppm otevře a současně uvede do provozu příslušný odtahový ventilátor. Znehodnocený vzduch bude odváděn nad střechy uliční a dvorní části stavby. Odvodní potrubí sekce A bude umístěno uprostřed střechy a jeho vyústění bude orientováno do volného prostoru mezi uliční a dvorní částí objektu. Součástí zařízení budou rovněž tlumiče hluku omezující hlukovou zátěž. Projektová dokumentace tak konkrétně vymezuje způsob větrání hromadných garáží, podmínky jeho automatického spouštění, umístění výfuků i opatření ke snížení hlukové zátěže. Vzhledem k umístění vyústění nad střechami objektu, jeho orientaci do volného prostoru a vzdálenosti od nemovitostí odvolatelů B nelze důvodně předpokládat, že by provozem navrženého větrání docházelo k nepřípustnému ovlivňování emisemi. Záměr byl rovněž posouzen Krajskou hygienickou stanicí Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, která k němu vydala souhlasné závazné stanovisko. Ani námitky týkající se zastínění a zásahu do soukromí odvolatelé B dostatečně nespecifikovali. Neuvedli, které konkrétní prostory jejich nemovitostí mají být stavbou dotčeny, jakým způsobem má k tvrzenému zásahu docházet ani která její část jej má způsobovat. Své tvrzení nepodložili údaji ani jinými podklady způsobilými zpochybnit závěry vyplývající z projektové dokumentace. Ta naopak obsahuje Závěrečnou zprávu DČ HS122354156 ze dne 13.12.2023, zpracovanou Ing. Františkem Vajkayem, Ph.D., odpovědným řešitelem Ústavu pozemního stavitelství Fakulty stavební Vysokého učení technického v Brně. Odborná zpráva se věnuje dennímu osvětlení a proslunění v interiéru navrhované budovy a zároveň vlivu navrhované stavby na její okolí z hlediska stavební světelné techniky a oslunění pozemků okolních obytných budov. Ze závěru odborné zprávy vyplývá, že v prostorách navrhované stavby jsou splněny požadavky, které jsou kladeny na denní osvětlení podle aktuálně platných norem ve zprávě uvedených, bytové jednotky jsou v nově navrhovaném objektu prosluněny bez výhrad. Vyhodnocením vlivu stavby na její okolí byl posouzen dopad navrhované stavby z hlediska denního osvětlení a proslunění stávající stavby Mojmírovo náměstí 2919/22 a staveb navrhovaných v místě stávajících objektů Palackého třída 94, 96 a 98, tj. na pozemcích parc. č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062 a 1063 v k. ú. Královo Pole. Ze závěru zprávy vyplývá, že vlivem navrhované stavby sice dojde u posuzovaných místností k poklesu hodnot činitele denního osvětlení, nikoli však pod hodnoty stanovené příslušnou technickou normou, a že tyto místnosti budou i nadále prosluněny. Odborná zpráva přímo neposuzovala bytový dům odvolatelů B na adrese Palackého třída 2541/100. Vzhledem k poloze tohoto domu vůči navrhované stavbě, zejména k jejich vzájemnému umístění, orientaci a odstupové vzdálenosti,

však KrÚ považoval samostatné přímé vyhodnocení vlivu záměru na denní osvětlení a proslunění tohoto domu za nadbytečné, neboť dům odvolatelů B se vůči navrhované stavbě nenachází v méně příznivé situaci než objekty, které byly v odborné zprávě výslovně posouzeny, a u nichž bylo ověřeno zachování požadovaných hodnot denního osvětlení a proslunění. Odvolatelé B nadto neuvedli, které konkrétní místnosti nebo okenní otvory jejich domu mají být záměrem nepříznivě ovlivněny, ani nepředložili odborný podklad, který by zakládal důvodné pochybnosti o tomto závěru.

Odvolatelé B rovněž namítají nedodržení požadavků na vzájemné odstupy staveb, a to jak mezi uliční a dvorní částí navrhovaného záměru, tak ve vztahu k další, pravomocně povolené stavbě v sousedství. Odvolatelé B však neuvedli, jakým konkrétním způsobem by se tvrzené nedodržení odstupových vzdáleností mezi navrhovanou stavbou a jinými stavbami mohlo projevit v jejich právní sféře. KrÚ přesto z hlediska zákonnosti napadeného rozhodnutí posoudil, zda umístění záměru vyhovuje obecným požadavkům na vzájemné odstupy staveb. KrÚ k tomu dodává, že § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. upravuje vzájemné odstupy staveb, tedy prostorové vztahy mezi nejméně dvěma samostatnými stavbami. V posuzovaném případě však uliční a dvorní část navrhovaného záměru nepředstavují dvě samostatné stavby, mezi nimiž by bylo třeba posuzovat vzájemný odstup podle uvedeného ustanovení. Podle projektové dokumentace jsou obě části stavebně a provozně propojeny společnými podzemními garážemi a tvoří jeden funkční a stavebně-technický celek. Prostorový vztah mezi nimi proto představuje vnitřní uspořádání jedné stavby, nikoli vzájemný odstup dvou staveb ve smyslu § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Obecné požadavky na vzájemné odstupy staveb jsou stanoveny v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. KrÚ se proto zabýval vztahem navrhované stavby ke stávající i pravomocně povolené okolní zástavbě a posoudil, zda její umístění vyhovuje požadavkům urbanistickým, architektonickým, hygienickým, požadavkům na ochranu životního prostředí, památkovou péči, ochranu vod a požární bezpečnost. Splnění těchto požadavků je doloženo příslušnými závaznými stanovisky dotčených orgánů, přičemž soulad záměru s požadavky na urbanistické a architektonické řešení území byl posouzen také orgánem územního plánování. Požadavky na denní osvětlení a proslunění bylo nutné hodnotit ve dvou rovinách. První z nich představuje splnění těchto požadavků uvnitř navrhované stavby. Dodržení požadavků vyplývajících z § 11 až § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31.12.2023, je doloženo studií denního osvětlení a proslunění, která je součástí projektové dokumentace. Druhou rovinou je posouzení vlivu navrhované stavby jako nové stínící překážky na okolní zástavbu. Tato otázka byla posouzena odbornou studií zpracovanou Ústavem pozemního stavitelství Fakulty stavební Vysokého učení technického v Brně. Závěry této obsáhlé a podrobné studie dokládají, že vliv navrhované stavby na denní osvětlení a proslunění sousedních staveb nepřekročí přípustnou míru.

Součástí požadavků podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je rovněž zachování kvality prostředí, v případě staveb pro bydlení se obvykle používá pojem pohoda bydlení. Při jeho posouzení je však nutné vycházet z charakteru území a způsobu jeho využití stanoveného platnou územně plánovací dokumentací. Nesouhlas odvolatele A i odvolatelů B se samotným principem nové zástavby ve vnitrobloku proto nemůže být důvodem pro zamítnutí záměru, jestliže takový způsob využití území platná územně plánovací dokumentace připouští. Výhrady proti koncepci využití území bylo možné uplatnit především v procesu pořizování a projednávání příslušné územně plánovací dokumentace.

Stavební úřad ani KrÚ nejsou oprávněni nerespektovat řešení území přijaté v platné územně plánovací dokumentaci, přičemž při posouzení souladu záměru s touto dokumentací vycházejí z kladného závazného stanoviska příslušného orgánu územního plánování. KrÚ se proto zabýval konkrétními vlivy záměru na okolní zástavbu a neshledal, že by překračovaly míru přípustnou podle právních předpisů. Ve prospěch zachování kvality prostředí svědčí rovněž způsob řešení dopravy v klidu. Odstavná a parkovací stání jsou umístěna pod objektem, nikoli na volných plochách ve vnitrobloku, kde by provoz vozidel mohl ve větší

míře ovlivňovat okolní bydlení hlukem a emisemi. Navrhovaná stavba je určena převážně k bydlení a není výrobním objektem ani provozovnou služeb, jejichž způsob užívání by mohl být spojen s nadměrným hlukem, prašností či vibracemi. Ze spisového materiálu zároveň nevyplývá, že by užíváním stavby mělo docházet k překračování přípustných hygienických limitů. Záměr byl rovněž posouzen Krajskou hygienickou stanicí Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (KHS Jmk) v závazném stanovisku č. j. KHSJM 23720/2023/BM/HOK ze dne 21.05.2023, z jehož závěru vyplývá, že KHS Jmk souhlasí s umístěním a provedením stavby za splnění podmínek, spočívajících v předložení výsledků měření hluku z provozu všech technických zařízení objektu (např. VZT, klimatizace, garážová vrata aj.) v nejexponovanějších chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb, a to před uvedením stavby do trvalého užívání.

KrÚ dále uvádí, že pro umístění navrhované stavby byly stavebním úřadem podle § 169 odst. 3 stavebního zákona povoleny výjimky z obecných požadavků na využívání území. Z napadeného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad při posouzení souladu záměru s těmito požadavky zohlednil své rozhodnutí ze dne 01.02.2024, č. j. BKPO/003650/2024/2300/JAND, sp. zn. 30015/2023/2300/1679, kterým povolil výjimky z § 23 odst. 2 a § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Výjimka z § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se týká přesahu pololodžií navrhované stavby „Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno-Královo Pole“ ve 2NP až 6NP, a to nejvýše o 0,55 m nad sousední pozemek parc. č. 1019/1 v k. ú. Královo Pole. Výjimka byla povolena za podmínky zachování minimální podchodné výšky 4,10 m mezi pololodžiemi a terénem a zachování nezabrané části chodníku v šířce nejméně 1,5 m. Výjimka z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. byla povolena z důvodu nedodržení požadované vzájemné odstupové vzdálenosti mezi stavbami pro bydlení. Konkrétně spočívá ve snížení požadovaného odstupu z 23,63 m na 21,01 m. Výjimka byla povolena pro umístění stavby „Bytový dům Mojmírovo náměstí, Brno-Královo Pole“ na pozemcích parc. č. 1059, 1060, 1061 a 1019/1 v k. ú. Královo Pole ve vztahu k pravomocně povolené stavbě bytového domu „Bytový dům Palackého třída 94/96/98, Brno-Královo Pole“ na pozemcích parc. č. 1055, 1056, 1057, 1058, 1062 a 1063 v k.ú. Královo Pole. Pro tuto stavbu vydal stavební úřad dne 12.08.2022 pod sp. zn. 1485/2021/2300/1494, č. j. BKPO/017066/2022/2300/Jan, společné povolení.

KrÚ uzavírá, že odvolatelé B nevymezili konkrétní věcnou ani prostorovou souvislost mezi tvrzenými vlivy záměru a možným zásahem do svých práv. V průběhu správních řízení neuplatnili námitky proti záměru ani nepředložili vlastní odbornou dokumentaci, která by zpochybnila výše vyjmenované odborné podklady. Za těchto okolností nebylo povinností odvolacích správních orgánů provádět další dokazování nad rámec podkladů obsažených ve správním spise a postačovalo vypořádání námitek odkazem na příslušné části projektové dokumentace. Z polohy nemovitosti, prostorového a výškového oddělení pozemků, vedení dopravního napojení záměru do jiné ulice, zajištění dopravy v klidu na pozemcích záměru ani ze způsobu řešení odstupů staveb nevyplývá konkrétní a bezprostřední možnost tvrzeného zásahu. Obecně formulované odvolací námitky týkající se emisí, hluku, zastínění, narušení soukromí, zvýšení dopravní zátěže a odstupů staveb proto nejsou způsobilé zpochybnit zákonnost ani věcnou správnost napadeného rozhodnutí. KrÚ je proto neshledal důvodnými.

KrÚ nad rámec skutečností rozhodných pro posouzení projednávané věci uvádí, že stavební úřad vydal rozhodnutí č. j. 19202/18/2300/1641/Dv.-3 ze dne 11.03.2019 a č. j. BKPO/8397/20/2300/769/JK-5 ze dne 29.01.2021, jimiž bylo podle § 128 odst. 4 stavebního zákona povoleno odstranění stávajících staveb Mojmírovo náměstí 30/21 na pozemku parc. č. 1059 k.ú. Královo Pole, Brno, a Mojmírovo náměstí 31/20 na pozemku parc. č. 1060 k.ú. Královo Pole.

Ve společném řízení stavební úřad posuzuje podanou žádost v rozsahu stanoveném v § 94o stavebního zákona. Touto otázkou se stavební úřad zabýval v odůvodnění napadeného rozhodnutí. S ohledem na skutečnost, že posouzení podané žádosti je klíčovou otázkou společného řízení, vysloví se k této otázce

i KrÚ. Zákon zde požaduje, aby stavební záměr byl v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. Jedním ze základních požadavků na stavební záměr je jeho soulad s cíli a záměry územního plánování vyjádřenými platnou územně plánovací dokumentací. Užité znění stavebního zákona vyjímá z působnosti stavebního úřadu toto posouzení. Stavebník tedy dokládá soulad stavby s územně plánovací dokumentací závazným stanoviskem orgánu územního plánování. Celou genezi řešení této otázky KrÚ výše podrobně popsal, a proto zde odkazuje na uvedené závěry. Závazná stanoviska orgánů územního plánování zde popisují základní premisu celého posouzení. Odvolatel A i odvolatelé B vnímají dotčené území jako území stabilizované a chtějí stávající charakter zástavby zachovat. Územně plánovací dokumentace však toto řešení neakceptuje, ale naopak určuje plochy vnitrobloku směrem k Mojmírovu náměstí, jako plochy návrhové navíc s vyšším indexem podlažních ploch. Takové řešení pak investorovi umožňuje umístit do území vícepodlažní stavby v plochách dříve klidového zázemí staveb. Úkolem stavebního úřadu i KrÚ je posoudit, zda tak činí v souladu s platnou právní úpravou a nepřiměřeným způsobem nezasahuje do práv účastníků řízení. Prováděcími předpisy, které stanoví limity posouzení, jsou především obecné požadavky na výstavbu stanovené vyhl. č. 501/2006 Sb., vyhl. č. 268/2009 Sb., a vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Z části ustanovení prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb. byly stavebním úřadem uděleny výjimky, které jsou výše popsány. KrÚ se zde vysloví k podstatným otázkám souladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu. Z hlediska dopravního napojení je stavba připojena na komunikaci Mojmírovo náměstí. Připojení bylo povoleno příslušným silničním správním úřadem. Doprava v klidu je umístěna pod stavbou, v dostatečném množství doloženém výpočtem. Napojení na technickou infrastrukturu je součástí stavebního záměru a bude realizováno v ulici Mojmírovo náměstí. Vlastníci technické infrastruktury s navrženým řešením souhlasí. Stavebník rovněž uzavřel potřebné smlouvy. K otázkám napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu, souladu stavby se zvláštními právními předpisy, které je doloženo závaznými stanovisky a též k dodržení obecných požadavků na výstavbu se KrÚ výše vyslovil. Též k užívání stavby s ohledem na možné imise. Tuto část lze tedy uzavřít s tím, že v řízení byla posouzena podaná žádost o společné povolení v intencích § 94o stavebního zákona a stavební úřad nepochybil, když žádost považoval za plnící zákonem stanovené požadavky.

V průběhu řízení též byly respektovány základní zásady činnosti správních orgánů. Byla dodržena zásada legality, bylo tedy postupováno a rozhodnuto v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Také byla dodržena zásada materiální pravdy. V řízení byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, v rozsahu nezbytném pro rozhodnutí o podané žádosti a odvoláních. V řízení též nebyla porušena rovnost mezi účastníky řízení a bylo jim poskytnuto přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech. KrÚ tedy nemá k postupu prvostupňového stavebního úřadu výhrad.

Podanými odvoláními se KrÚ podrobně zabýval výše, a proto odkazuje na svoje závěry. V průběhu odvolacího řízení odvolatel A i odvolatelé B uplatnili další námitky, ve kterých brojili proti doplněným závazným stanoviskům dotčených orgánů. K těmto námitkám se KrÚ opět výše podrobně vyslovil.

Na podkladě přezkoumání věci v mezích § 89 odst. 2 správního řádu KrÚ nezjistil vady způsobující nezákonnost napadeného rozhodnutí, proto odvolací správní orgán podle § 90 odst. 5 správního řádu rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí. Odvolání společnosti Rezidence U Slovaňáku s.r.o., IČO 27728838, se sídlem Sokolova 789/1e, 619 00 Brno, a společné odvolání Ing. Víta Auermüllera, Borová 203/21, 644 00 Brno, Mgr. Pavla Borkovce, Velatice 291, 664 05, Ing. Vítězslava Fuglíka, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Petra Koudelky, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Jiřího Kůry, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Ing. Petra Majoršina, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Ivany Petrášové, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Mgr. Libuše Rašínové, Helfertova 530/34a, 613 00 Brno, Ing. Jana Šrůtka, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Jana Vozdeckého, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim, Sanji Vykypělové, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno, Kláry Šimáčkové, Na Rybízárně 594/7, 621 00 Brno, a Palackého 100, Brno - společenství vlastníků, IČO 01607260, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno,

zamítl a napadené rozhodnutí stavebního úřadu vydané pod č. j. BKPO/015259/2024/2300/JAND ze dne 17.05.2024 potvrdil.

Účastníky tohoto odvolacího řízení jsou osoby, s nimiž stavební úřad jednal jako s účastníky řízení v prvním stupni a jimž doručil napadené rozhodnutí, a dále osoby, kterým postavení účastníka vzniklo v průběhu odvolacího řízení. V průběhu odvolacího řízení vzniklo postavení účastníků řízení podle § 94k písm. d) stavebního zákona rovněž společnostem CETIN a.s. a Technické sítě Brno, akciová společnost, a to v důsledku zřízení věcných břemen k pozemku parc. č. 1019/1 v k. ú. Královo Pole, na němž má být stavební záměr zčásti uskutečněn. KrÚ pro identifikaci uvedených účastníků odvolacího řízení při jejich označení v rámci tohoto rozhodnutí použil aktuální údaje:
R.C.P.R. – Reality, s.r.o., MOJMIRPLATZ a.s., statutární město Brno, zastoupené starostkou Městské části Brno-Královo Pole, Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, EG.D, s.r.o., RSJ Investments investiční společnost a.s., statutární město Brno, GasNet, s.r.o., Rezidence U Slovaňáku s.r.o., Ing. Vít Auermüller, Mgr. Pavel Borkovec, Ing. Vítězslav Fuglík, Petr Koudelka, Jiří Kůra, Ing. Petr Majoršin, Ivana Petrášová, Mgr. Libuše Rašínová, Ing. Jan Šrůtek, Jan Vozdecký, Sanja Vykypělová, Klára Šimáčková, Palackého 100, Brno – společenství vlastníků, Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Brněnské komunikace a.s., Dopravní podnik města Brna, a.s., CETIN a.s., Technické sítě Brno, akciová společnost, statutární město Brno, zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem investičním, a účastníci řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, identifikovaní označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí: pozemky parc. č. 1035/1, 1035/2, 1042, 1043, 1044, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1046, 1047, 1048, 1049/1, 1049/2, 1049/3, 1051/1, 1051/3, 1053/2, 1055, 1056, 1057, 1058, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1078, 1080/2, 1079/2, 1019/2, 986/1, 986/2, 981, 980, 979 k.ú. Královo Pole a stavby č.p. 32, zem. stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 1068, č.p. 33, č.p. 34, jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 1079/2, č.p. 72, č.p. 74, č.p. 111, jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 1049/2, č.p. 251, č.p. 303, č.p. 345, č.p. 369, č.p. 403, č.p. 435, č.p. 477, č.p. 483, č.p. 1152, č.p. 1785, č.p. 2541, č.p. 2919, č.p. 3007, č.p. 3122.

P o u č e n í

Toto rozhodnutí je konečné. Podle § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí o odvolání nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo doručeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Elektronický podpis: 26.11.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Mgr. Martina Hortová
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 11.2.2029 16:58 +01:00

Mgr. Martina Hortová
vedoucí odboru

Počet stran/listů rozhodnutí: 40/20
Počet příloh/listů příloh: 0/0

Rozdělovník:

Obdrží jednotlivě

1. ATELIER RAW s.r.o., Lidická 1879/48, 602 00 Brno - **IDDS: 379nx2r**
   zástupce pro: R.C.P.R. – Reality, s.r.o., Cejl 469/71, 602 00 Brno
   MOJMIRPLATZ a.s., Mojmírovo náměstí 31/20, 612 00 Brno
2. statutární město Brno, zastoupené starostkou Městské části Brno-Královo Pole, Palackého tř. 1365/59, 612 93 Brno – **IDDS: xyxbwjb**
3. Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha – **IDDS: 96vaa2e**
4. EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – **IDDS: b4gxki9**
5. RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha – **IDDS: pzs2i7a**
6. GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno – **IDDS: jnnyjs6**
   zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
7. statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno – **IDDS: a7kbrrn**
8. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 – **IDDS: qa7425t**
9. Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO 25512285, Barvířská 822/5, 60200 Brno – **IDDS: 55kgizb**
10. JUDr. Jan Mikuláš, Ph.D., advokát ev. č. ČAK 12234, Opletalova 1525/39, 110 00 Praha – **IDDS: zg7i4xm**
    zastoupení pro: Rezidence U Slovaňáku s.r.o., Sokolova 789/1e, 619 00 Brno
11. Mgr. Lenka Dörrová, LL.M., advokátka ev. č. ČAK 20085, Domažlická 145/6, 612 00 Brno – **IDDS: pfrafdr**
    zastoupení pro: Ing. Vít Auermüller, Borová 203/21, 644 00 Brno
    Mgr. Pavel Borkovec, Velatice 291, 664 05
    Ing. Vítězslav Fuglík, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Petr Koudelka, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Jiří Kůra, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Ing. Petr Majoršin, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Ivana Petrášová, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Mgr. Libuše Rašínová, Helfertova 530/34a, 613 00 Brno
    Ing. Jan Šrůtek, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Jan Vozdecký, Šmeralova 725/20, 664 34 Kuřim
    Sanja Vykypělová, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno
    Klára Šimáčková, Na Rybízárně 594/7, 62100 Brno
    Palackého 100, Brno – společenství vlastníků, Palackého třída 2541/100, 612 00 Brno

Doručí se prostřednictvím veřejné vyhlášky na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje
(účastníci řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, identifikovaní označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí)

- pozemky parc. č. 1035/1, 1035/2, 1042, 1043, 1044, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1046, 1047, 1048, 1049/1, 1049/2, 1049/3, 1051/1, 1051/3, 1053/2, 1055, 1056, 1057, 1058, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1078, 1080/2, 1079/2, 1019/2, 986/1, 986/2, 981, 980, 979 k.ú. Královo Pole
- stavby č.p. 32, zem. stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 1068, č.p. 33, č.p. 34, jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 1079/2, č.p. 72, č.p. 74, č.p. 111, jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 1049/2, č.p. 251, č.p. 303, č.p. 345, č.p. 369, č.p. 403, č.p. 435, č.p. 477, č.p. 483, č.p. 1152, č.p. 1785, č.p. 2541, č.p. 2919, č.p. 3007, č.p. 3122
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 60300 Brno
- Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 63900 Brno
- Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno

- statutární město Brno, zastoupené Magistrátem města Brna, Odborem investičním, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

Pro informaci obdrží s žádostí o vyvěšení veřejné vyhlášky i zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup

statutární město Brno, Magistrát města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno - **IDDS: a7kbrr**

Obdrží na vědomí:

12. Magistrát města Brna, Odbor stavebního řádu, Orlí 30, 602 00 Brno – **IDDS: a7kbrrn**
    (*správní spis bude vrácen po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí)*