Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B | R | N | O

SP. ZN.: OSR/MMB/0292005/2026/Jan **VYŘIZUJE:** Ing. Dana Janotová Brno 26.11.2026
Č. J.: MMB/0622553/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542175337/janotova.dana@brno.cz

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad") příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ust § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), v řízení o povolení změny záměru před dokončením posoudil podle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona žádost, kterou dne 13.02.2026 podala

společnost **MIG KENIQ s.r.o., IČ: 04221265, Cejl 926/30, 602 00 Brno**
(dále jen „stavebník"), zastoupena Ing. arch. Pavel Jura, IČ: 69756538, Ladova 2288/42, 621 00 Brno

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

povoluje

změnu záměru před jeho dokončením nazv. **„BYTOVÝ DŮM KENIQ, k.ú. Královo Pole, p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136"** na pozemcích p.č. **1128** /zastavěná plocha a nádvoří/, **1129** /zastavěná plocha a nádvoří/, **1130** /zastavěná plocha a nádvoří/, **1131** /zahrada/, **1136** /zastavěná plocha a nádvoří/ a **1101/1** /ostatní plocha – ostatní komunikace/ vše v katastrálním území Královo Pole **včetně vodních děl – 2 retenčních nádrží** na pozemcích p.č. **1128** /zastavěná plocha a nádvoří/ a **1136** /zastavěná plocha a nádvoří/ v katastrálním území **Královo Pole**

Odbor územního plánování a stavebního řádu MMB vydal dne 16.08.2024 rozhodnutí pod sp.zn.: 4140/OUPSR/MMB/0525520/2024/Jan, č.j.: MMB/0734503/2024, kterým povolil výjimku z ust. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31.12.2023, a umístil výše uvedenou stavbu. Dále Odbor stavebního řádu MMB vydal povolení záměru ze dne 25.09.2025 pod sp.zn.: OSR/MMB/0279949/2025/Jan, č.j.: MMB/0470347/2025.

Popis změn:
Změna stavby před dokončením spočívá ve zmenšení zastavěné plochy záměru (je navržen menší objem podzemní části objektu), ve změně ateliérů a ubytovacích jednotek na bytové jednotky, v dispoziční změnách v jednotlivých podlažích, ve změně počtu parkovacích a odstavných stání. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění.

Navržené kapacity:
Počet podlaží: 3 podzemní podlaží, 5 plných a 1 ustoupené nadzemní podlaží
Výška hl. římsy: +18,700 m od úrovně původního terénu
Maximální půdorysné rozměry: 42,5 m x 29,55 m; 42,5 m x 24,0
Zastavěná plocha: 1 232 m^2
Obestavěný prostor: 28 563 m^3
Počet bytových jednotek: 97
Počet nebytových jednotek: 1 (provozovna – kavárna)
Počet parkovacích a odstavných stání: 51 (8 v zakladačích, 43 povrchových v garáži)
Počet míst pro jízdní kola: 55 ve sklepních kójích

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací ID SR00X02EQFL8, která byla v tomto řízení ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Podmínky povolení záměru ze dne 25.09.2025 č.j.: MMB/0470347/2025, sp.zn.: OSR/MMB/0279949/2025/Jan zůstávají v platnosti.
3. Podmínky povolení záměru ze dne 25.09.2025 č.j.: MMB/0470347/2025, sp.zn.: OSR/MMB/0279949/2025/Jan se nově doplňují o:

31. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádření společnosti Brněnské komunikace a.s. ze dne 8.04.2026 č.j.: BKOM/05271/2026, spis.zn.: 3100/BKOM/05271/2026

32. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve stanoviscích společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 06.03.2026 zn.: BVK/04275/2026 a ze dne 13.07.2026 zn.: BVK/12418/2026

33. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 10.03.2026 č.j.: 64230/26

34. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádření společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. ze dne 20.03.2026 zn.: 3523/2026/5040

35. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádřeních společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 08.03.2026 zn.: B6941-26435858 a ze dne 07.04.2026 zn.: B26123-27182968

36. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve stanovisku společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 02.04.2026 zn.: 5003527232

37. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené v koordinovaném závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 21.07.2026 č.j.: HSBM-5006-3/2026:
Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

38. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádření Odboru životního prostředí MMB ze dne 31.07.2026 č.j.: MMB/0417727/2026/JN:

Posouzení z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí:
Záměr byl posouzen z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. OŽP MMB upozorňuje, že je nutné respektovat JES č.j. MMB/0290953/2025/Zak ze dne 23.07.2025.
Oprávněná úřední osoba: Mgr. Barbora Řehůřková, OŽP MMB, tel: 542 174 175, rehurkova.barbora@brno.cz

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB, jako příslušný orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, platném znění (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) vydal pro stavbu: „Novostavba BD Rostislavovo nám., k.ú. Královo Pole, p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136” souhlas - závazné stanovisko vydané podle § 9 odst. 8 o ochraně ZPF pod sp.zn. OVLHZ/MMB/0378196/2023, č.j. MMB/0380008/2023 ze dne 15.08.2023. Podmínky na ochranu ZPF stanovené v tomto souhlasu zůstávají beze změny.
Souhlas s trvalým odnětím byl vydán pro následující pozemky:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m^2)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Královo Pole 611484	1131	180	180	zahrada

Posouzení kvalit odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m)
2.02.10	II.	180

Souhlas s vynětím se stal součástí navazujícího rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, a to územního rozhodnutí vydaného Odborem územního plánování a stavebního řádu pod č.j. MMB/0734503/2024, sp.zn. 4140/0UPSR/MMB/0525520/2024/Jan, ze dne 16.08.2024.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Bc. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 033, pektorova.barbora@brno.cz

Záměr nepodléhá vydání žádného opatření podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lucie Huščavová, OŽP MMB, tel: 542 174 245, huscavova.lucie@brno.cz

Záměr byl posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření
- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

K předloženému záměru není nutné vydávat jednotné environmentální stanovisko dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, jelikož není nutné nahrazovat správní úkony stanovené jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

39. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 30.03.2026 č.j.: KHSJM 12757/2026/BM/HOK a ve sdělení ze dne 22.07.2026 č.j.: KHSJM 40792/2026/BM/HOK:
K provedení stavby vydala KHS JmK podmíněné závazné stanovisko č. j. KHSJM 30990/2025/BM/HOK ze dne 14. 7. 2025 a ke změně stavby před jejím dokončením závazné stanovisko č. j. KHSJM 12757/2026/BM/HOK ze dne 30.3.2026.
Výše uvedená závazná stanoviska, vč. podmínek, zůstávají i nadále v platnosti.

40. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádření společnosti Quantcom, a.s. ze dne 13.03.2026 zn.: BM1483259

41. Budou dodrženy podmínky a požadavky uvedené ve vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 08.03.2026 č.j.: E14121/26

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je MIG KENIQ s.r.o., IČ: 04221265, Cejl 926/30, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Dne 13.02.2026 podala společnost MIG KENIQ s.r.o., IČ: 04221265, Cejl 926/30, 602 00 Brno, zast. Ing. arch. Pavel Jura, Ladova 2288/42, 621 00 Brno (dále jen „stavebník"), prostřednictvím podatelny stavebního úřadu MMB žádost o povolení změny záměru před dokončením nazv. „BYTOVÝ DŮM KENIQ, k.ú. Královo Pole, p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136“ na pozemcích p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136, 1101/1 k.ú. Královo Pole, obec Brno.
Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením (dále jen „řízení").

Odbor územního plánování a stavebního řádu MMB vydal dne 16.08.2024 rozhodnutí pod sp.zn.: 4140/OUPSR/MMB/0525520/2024/Jan, č.j.: MMB/0734503/2024, kterým povolil výjimku z ust. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31.12.2023, a umístil výše uvedenou stavbu. Dále Odbor stavebního řádu MMB vydal povolení záměru ze dne 25.09.2025 pod sp.zn.: OSR/MMB/0279949/2025/Jan, č.j.: MMB/0470347/2025.

Stavební úřad opatřením č.j.: MMB/0299866/2026 ze dne 01.06.2026 vyrozuměl účastníky řízení (stavebníka a obec) o zahájení řízení, ve kterém stavebníka upozornil, že žádosti nebude vyhověno z důvodu nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, zejména s ust. § 193 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona.
Na základě žádosti zástupce stavebníka o přerušení řízení ze dne 16.06.2026 stavební úřad usnesením č.j.: MMB/0361882/2026 ze dne 30.06.2026 řízení podle ust. § 64 odst. 2 a 4 správního řádu přerušil do 15.10.2026. Ve dnech 11.08.2026 a 10.09.2026 byla žádost doplněna a současně bylo požádáno o změnu obsahu podání.
Stavební úřad usnesením č.j.: MMB/0489476/2026 ze dne 11.09.2026 povolil změnu obsahu žádosti o povolení změny uvedeného záměru před dokončením. Toto usnesení nabylo právní moci dne 30.09.2026.

Žádost byla doložena:
- plnou mocí k zastupování
- dokumentací pro změnu záměru před dokončením nazvanou „BYTOVÝ DŮM KENIQ, k.ú. Královo Pole, p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136“, zpracovanou Ing. arch. Pavel Jura, ČKA 03413, v 01/2026
- vyjádřením společnosti ČD-Telematika a.s. č.j.: 2202603790 ze dne 10.03.2026
- vyjádřením společnosti CETIN a.s. č.j.: 64230/26 ze dne 10.03.2026
- vyjádřením společnosti České Radiokomunikace a.s. zn.: UPTS/OS/427899/2026 ze dne 09.03.2026
- vyjádřením společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. zn.: 3523/2026/5040 ze dne 20.03.2026

- vyjádřením Masarykova univerzita č.j.: MU-IS/280404/2023/2197464/ÚVT/no v.5416 ze dne 10.03.2026
- stanoviskem Povodí Moravy, s.p. zn.: PM-10526/2026/5203/Hrb ze dne 17.03.2026
- stanoviskem společnosti Teplárny Brno, a.s. zn.: 03882/2026/TB ze dne 16.03.2026
- vyjádřením společnosti Quantcom, a.s. zn.: BM1483259 ze dne 13.03.2026
- vyjádřením společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. č.j.: E14121/26 ze dne 08.03.2026
- vyjádřením Vysoké učení technické v Brně č.j.: VUTBR/076551/2026 ze dne 16.03.2026
- vyjádřením společnosti Vodafone Czech Republic a.s. zn.: 260308-1506934329 ze dne 08.03.2026
- vyjádřením společnosti Technické sítě Brno, a.s. zn.: TSB/02206/2026 ze dne 24.03.2026
- vyjádřeními společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 08.03.2026 zn.: B6941-26435858 a ze dne 07.04.2026 zn.: B26123-27182968
- stanovisky společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 06.03.2026 zn.: BVK/04275/2026 a ze dne 13.07.2026 zn.: BVK/12418/2026
- vyjádřením společnosti Brněnské komunikace a.s. ze dne 8.04.2026 č.j.: BKOM/05271/2026, spis.zn.: 3100/BKOM/05271/2026
- souhlasným závazným stanoviskem Ministerstva obrany, Sekce majetková čj.: MO 715916/2026-1322, sp.zn.: 223828/2026-1322/OÚZBR ze dne 29.07.2026
- souhlasným závazným stanoviskem ÚMČ Brno-Královo Pole, Oddělení vnitřních věcí, pracoviště krizového řízení č.j.: BKPO/009370/2026/2010/ROHI, spis.zn.: MCBKP/001350/2026/2010/ROHI/2 ze dne 13.03.2026
- sdělením Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně č.j.: KHSJM 40792/2026/BM/HOK ze dne 22.07.2026
- souhlasným závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně č.j.: KHSJM 12757/2026/BM/HOK
- koordinovaným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru JmK č.j.: HSBM-5006-3/2026 ze dne 21.07.2026
- závazným stanoviskem Odboru památkové péče MMB č.j.: MMB/0429960/2026/Hon/zs ze dne 07.08.2026
- vyjádřením Odboru životního prostředí MMB č.j.: MMB/0417727/2026/JN ze dne 31.07.2026
- sdělením Odboru územního plánování a rozvoje MMB č.j.: MMB/0425790/2026/Lan ze dne 05.08.2026

V souladu s ust. § 144 odst. 2 správního řádu stavební úřad opatřením č.j.: MMB/0541046/2026 ze dne 07.10.2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění. Součástí vyrozumění bylo, že k později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Účastníci řízení byli poučeni, že podle § 190 stavebního zákona mohou uplatňovat námitky směřující k hájení svých procesních práv, další námitky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad dále účastníky vyrozuměl, že jsou povinni v námitce uvést důvody podání námitky, a že nepřihlíží k námitkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.
V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky.

Ve vyrozumění o zahájení řízení stavební úřad rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva nevyužili.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona.
a) *stavebník:* MIG KENIQ s r.o., Cejl 962/30, 602 00 Brno
b) *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:* Statutární město Brno, zastoupené starostkou městské části města Brna, Brno–Královo Pole
c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:
p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136 k.ú. Královo Pole: *žadatel*
oprávnění z věcného břemene: *Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl, Rakouská republika*
p.č. 1101/1 k.ú. Královo Pole: *Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zast. MO MMB*
oprávnění z věcného břemene: *EG.D, s.r.o., CETIN a.s., Vysoké učení technické v Brně, GasNet, s.r.o.*
d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
p.č. 1137, 1142, 1141, 1139, 1135/1, 1135/2, 1133, 1125/2, 1127, 1121 vše v k.ú. Královo Pole
stavby č.p. 50, 51, 2994, 3043
- dále pak vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury: *CETIN a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Brněnské komunikace, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Quantcom, a.s., ČD - Telematika a.s., Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Dopravní podnik města Brna, a.s., MMB OI*

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

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

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se pozemky dotčené záměrem nachází ve ***stabilizované ploše*** s rozdílným způsobem využití: **BU – *bydlení všeobecné*** se specifikací

prostorového uspořádání: ***struktura zástavby K - kompaktní*** s výškovou hladinou 4 (9 – 22 m), tj. stabilizovaná plocha BU.K4.
Pozemky se dále nachází v části území, pro kterou jsou specifikované následující doplňující podmínky využití území:
- zóna se shodných charakterem Z2.10 Staňkova, Poděbradova: kompaktní městská zástavba

Z textové části výroku ÚPmB a jeho příloh a grafické části výroku vyplývají následující podmínky využití předmětného území:
STABILIZOVANÉ PLOCHY:
Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

BYDLENÍ VŠEOBECNÉ – BU
PODMÍNKY VYUŽITÍ
• Hlavní je využití pro bydlení.
• Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m^2.
• Podmíněně přípustná je:
  - Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
  - Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m^2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii.
  - Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení prověřena v územní studii.
• Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ
Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v bydlení všeobecném je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m^2, musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m^2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:
• pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:

- v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,

• u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:

- navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
- střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

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

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

<u>Prostorové uspořádání:</u>

Struktura zástavby – **K = kompaktní**

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

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

• Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.
• Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čárou (pokud domy nemají předzahrádky); má převážně uzavřený charakter. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
• Vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. Pakliže je regulace vnitrobloku upravena v zóně se shodným charakterem odlišně, tato odlišná úprava se použije přednostně.
• Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
• Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží většinově zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

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

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

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.). Maximální výšku budov mohou převyšovat sportovní či zábavní prvky pro veřejnost (např. lezecká věž, lanové centrum), pokud jsou v dané lokalitě z hledisek ostatních právem chráněných zájmů přípustné.

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;
    - 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.

<u>Doplňující podmínky využití území:</u>
Z karty zóny se shodným charakterem: *Z2.10 Staňkova, Poděbradova* vyplývají pro daný záměr tyto požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:
- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici

- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- chránit a rozvíjet zeleň v návaznosti na těleso bývalé železniční vlečky (Kartouzská, Antonína Macka)

Na základě uvedených skutečností lze záměr posoudit následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Změna záměru před dokončením spočívá ve zmenšení zastavěné plochy záměru (je navržen menší objem podzemní části objektu), ve změně ateliérů a ubytovacích jednotek na bytové jednotky, v dispoziční změnách v jednotlivých podlažích, ve změně počtu parkovacích a odstavných stání. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění. Jedná se o stavbu bytového domu, záměr je tedy v souladu s hlavním využitím dané funkční plochy. V dokumentaci pro povolení změny stavby před dokončením je doloženo splnění regulativu zastoupení zeleně. Změna záměru přináší navíc zvětšení plochy zeleně na terénu. Požadavek územního plánu na minimální zastoupení zeleně pro výstavbu v proluce a husté zástavbě je splněn.

Z hlediska prostorového využití:

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je záměr situován ve stabilizovaném území s kompaktní zástavbou. Okolní budovy tvoří uzavřený blok, uliční čára je vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čárou, vnitroblok je zachován, slouží pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel. Výška hlavní římsy je +18,70 m.

Změna záměru je v souladu s prostorovými regulativy dané funkční plochy.

Z hlediska doplňujících podmínek využití území:

Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů na změny využití území závazné, přičemž doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území.

Řešený záměr se nachází v zóně se shodných charakterem Z2.10 Staňkova, Poděbradova. Předmětný záměr je v souladu s požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj vyplývající z uvedené zóny.

Z hlediska obecných podmínek využití území:

Stavební úřad nezjistil, že by záměr byl v rozporu s obecnými podmínkami využití území.

Vzhledem k povaze navrhovaného záměru, kdy způsob využití stavby je v souladu s podmínkami využití pro předmětnou stabilizovanou plochu bydlení všeobecné – BU, záměr svými parametry nenarušuje charakter dotčeného stabilizovaného území, navrhované řešení respektuje stanovenou strukturu zástavby, není záměr s výše uvedenými doplňujícími a obecnými podmínkami využití území v rozporu.

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

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

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

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

Poučení

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

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

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 4 písm. c) ve výši 5.000 Kč.

Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

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

DORUČÍ SE

účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona:

a) stavebník:

MIG KENIQ s r.o., Cejl 962/30, 602 00 Brno zast. Ing. arch. Pavel Jura, Ladova 2288/42, 621 00 Brno - IDDS: rpvh8by

b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

Statutární město Brno, zastoupené starostkou městské části města Brna, Brno–Královo Pole

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

p.č. 1128, 1129, 1130, 1131, 1136 k.ú. Královo Pole: *žadatel*
oprávnění z věcného břemene: *Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a, Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl, Rakouská republika*

p.č. 1101/1 k.ú. Královo Pole: *Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zast. MO MMB*
oprávnění z věcného břemene: *EG.D, s.r.o., CETIN a.s., Vysoké učení technické v Brně, GasNet, s.r.o.*

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

p.č. 1137, 1142, 1141, 1139, 1135/1, 1135/2, 1133, 1125/2, 1127, 1121 vše v k.ú. Královo Pole
stavby č.p. 50, 51, 2994, 3043

- dále pak vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury: *CETIN a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Brněnské komunikace, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Quantcom, a.s., ČD - Telematika a.s., Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Dopravní podnik města Brna, a.s., MMB OI*

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

Dle ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

DOTČENÉ ORGÁNY

HZS JmK
KHS JmK
MMB OŽP, OVLHZ, OPP, odbor zdraví
MO ČR
ÚMČ Brno-Královo Pole, pracoviště krizového řízení
ÚMČ Brno-Královo Pole, kancelář tajemníka, silniční správní úřad
ÚMČ Brno-Královo Pole, majetkový odbor, životní prostředí

SPIS