Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B | R | N | O

SP. ZN.: OSR/MMB/0516297/2024/Hys **VYŘIZUJE:** Ing. arch. Ivana Hýsková Brno 26.11.2026
Č. J.: MMB/0614233/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542176413/hyskova.ivana@brno.cz

Stavební řízení pro stavbu nazvanou „Polyfunkční dům Bratislavská“, na pozemcích par.č. 705/3, 707/2, 633/1 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil žádost stavebníka, kterým je paní Věra Žáková, nar. 28.9.1966, Drobného 30, 602 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci společnost knesl kynčl architekti s.r.o., IČO 47912481, Šumavská 15, 602 00 Brno, ze dne 14.6.2024 o stavební povolení pro stavbu nazvanou: „Polyfunkční dům Bratislavská“, na pozemcích par.č. 705/3, 707/2, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, s dotčenými orgány a se známými účastníky řízení.

Pro předmětnou stavbu bylo vydáno: územní rozhodnutí č. j. MCBS/2023/0019059/HYSI ze dne 15.2.2023, které nabylo právní moci dne 27.3.2023, Odbor dopravy Úřadu městské části města Brna, Brno-střed vydal rozhodnutí o povolení sjezdu pod č. j. MCBS/2026/0170178/LICS ze dne 25.8.2026, které nabylo právní moci dne 11.9.2026,

Po přezkoumání žádosti podle ust. § 111 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění do 31.12.2023 (dále jen "vodní zákon"), ust. § 16 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění do 31.12.2023 (dále jen "silniční zákon"),v souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, v souladu s ust. § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění do 31.12.2023, stavební úřad rozhodl takto:

stavba nazvaná:
„Polyfunkční dům Bratislavská“,
na pozemcích par.č. 705/3, 707/2, 633/1, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno,

se podle ust. § 115 odst. 1 stavebního zákona
povoluje

stavebníkovi, kterým je
Věra Žáková, nar. 28.9.1966, Drobného 30, 602 00 Brno.

Druh a účel povolované stavby:
novostavba polyfunkčního domu na pozemcích par.č. 705/3, 707/2 v k.ú. Zábrdovice v obci Brno, v městském bloku ohraničeném ulicemi Ponávka – Bratislavská – Körnerova, Cejl, na nároží ulic Bratislavská a Ponávka. Polyfunkční dům (SO 101) je navržen jako objekt veřejné vybavenosti s využitím pro zdravotnictví – v budově se budou nacházet lékařské ordinace, v parteru bude umístěn obchodní prostor. Návrh zastavuje pozemek par.č. 705/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno přes celou jeho hloubku tj. 19m v šířce 33,75m, pozemek 707/2, k.ú Zábrdovice, obec Brno, přes který vede zaklenutý potok Ponávka, využívá pro parkování. Objekt SO 101 je navržen jako trojkřídlá, pěti až osmipodlažní podsklepená budova s plochými střechami, půdorysně vytvářející tvar písmene U, která se na jih obrací štítem a na sever do ulice Bratislavská je situován vstupní dvůr. Západní křídlo je osmipodlažní (výška + 25,700m nad úrovní ± 0,000m) vytvářející nárožní akcent, střední a jižní část východního křídla jsou šestipodlažní (výška + 19,700m nad úrovní ± 0,000m), severní část východního křídla orientovaní do ulice Bratislavská je pětipodlažní (výška + 16,700m nad úrovní ± 0,000m). Pozemek par.č. 707/2 (k.ú. Zábrdovice, obec Brno) je využit jako parkovací dvůr s vjezdem do garáže.
Hmota objektu je pravidelně členěna čtvercovými okny, na nároží s lodžiemi, na východní fasádě je doplněna o šachovnicovitě umístěné balkóny k jednotlivým ordinacím. Na nároží Bratislavská – Ponávka stavba přesahuje lodžiemi nad pozemek par.č. 633/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.
Konstrukce předsunuté lodžie umístěné na západní fasádě 5.-.8.NP v šířce 5,2 m přesahuje v nejširší části 0,6 m do ulice Ponávka (nad pozemek par.č. 633/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno), a v nejnižší části nad chodníkem ve výšce 12,6 m (ošetřeno smlouvou o přesahu č. 6322170818).

Stavba je členěna na stavební objekty a technická a technologická zařízení:
SO 101 polyfunkční dům
SO 102 oplocení

Objekt SO 101 polyfunkční dům:
Řešený objekt je založen pomocí kombinace hlubinného založení v podobě velkoprůměrových pilot a plošného zakládání v podobě základové desky konstantní tloušťky. Základová deska je v místech svislých nosných sloupů podporována pilotami. Obvodové stěny v 1.PP jsou navrženy tl. 300 mm. Stěny jsou navrženy z vodonepropustného betonu a budou realizovány a řádně utěsněny v systému „bílé vany“. Nosné svislé stěny 1-2.NP budou provedeny ze železobetonu (1.NP – 4.NP ve vyšší části), svislé nosné konstrukce 2.-8.NP jsou navrženy z cihelných bloků. Stropní konstrukce a konstrukce balkónů bude tvořena železobetonovou deskou. Schodiště bude železobetonové monolitické.

Dispoziční řešení:
1.PP: garáž, komunikace a zázemí, autovýtah, tech. místnost, výměníková stanice, výtah, tech. místnost-záložní zdroje

1.NP: foyer, výtah, schodišťová hala, úklid. místnost, odpad, tech. místnost – autovýtah, tech. místnost – rozvaděč, tech. místnost - EPS, autovýtah, garáž, prodejna, WC invalidé, WC + úklid, kancelář, trafo + rozvodna, kolárna, sklad, retenční nádrž

2.NP: čekárna + schodišťová hala, výtah, úklidová místnost, WC pacienti — invalidé a ženy, WC pacienti muži, 7x ordinace, 4x sesterna, 7x WC pro zaměstnance, 2x čekárna, šatna pro zaměstnance, denní místnost, sklad nebezpečného odpadu, 2x kartotéka, vstupní a komunikační prostory

3.NP: čekárna + schodišťová hala, výtah, úklidová místnost, WC pacienti — invalidé a ženy, WC pacienti muži, 7x ordinace, 4x sesterna, 7x WC pro zaměstnance, 2x čekárna, šatna pro zaměstnance, denní místnost, sklad nebezpečného odpadu, 2x kartotéka, vstupní a komunikační prostory

4.NP: čekárna + schodišťová hala, výtah, úklidová, WC pacienti — invalidé a ženy, WC pacienti muži, 7x ordinace, 4x sesterna, 7x WC pro zaměstnance, 2x čekárna, šatna pro zaměstnance, denní místnost, sklad nebezpečného odpadu, 2x kartotéka, vstupní a komunikační prostory

5.NP: čekárna + schodišťová hala, výtah, úklidová místnost, WC pacienti — invalidé a ženy, WC pacienti muži, 7x ordinace, 4x sesterna, 7x WC pro zaměstnance, 2x čekárna, denní místnost, šatna pro zaměstnance, sklad nebezpečného odpadu, 2x kartotéka, vstupní a komunikační prostory

6.NP: čekárna + schodišťová hala, výtah, úklidová místnost, 5x ordinace, 3x sesterna, 3x WC pro zaměstnance, 3x čekárna, 2x WC pro pacienty, kartotéka, denní místnost + šatna, sklad na nebezpečný odpad, sklad, vstupní a komunikační prostory

7.NP: schodišťová hala, výtah, 3x čekárna, WC zaměstnanci, sklad na nebezpečný odpad, 3x ordinace, denní místnost + šatna, WC pacienti + úklidová místnost, 2x kartotéka

8.NP: schodišťová hala, výtah, čekárna, WC pacienti pro pacienty a WC pro zaměstnance, 3x ordinace, kartotéka

SO 102 – Oplocení

Do ulice Bratislavské je navrženo svisle členěné rozebíratelné oplocení s nízkou podezdívkou a posuvnou bránou uzavírající vjezd na pozemek. Na hranici sousedních pozemků pak systémové plotové panely popnuté zelení. Podle ust. § 103 odst. 14 stavebního zákona oplocení nevyžaduje povolení ani ohlášení. *Není předmětem řízení*

SO 521 – Parkovací plochy

Parkovací plochy byly předmětem územního rozhodnutí, dle ust. § 103 odst. 17 stavebního zákona odstavné plochy do 300m^2 nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. *Není předmětem řízení*

Objekt bude vytápěn teplovodním vytápěním, Horkovodní přípojka bude přivedena do 1.PP do prostoru výměníkové stanice. Větrání je řešeno pomocí VZT, rozdělené na jednotlivá VZT zařízení a funkční celky respektující stavební a funkční rozdělení objektu – jednotlivá podlaží, oddělení, místnosti s podobným účelem atd. Pro větrání ordinací byl navržen systém se třemi centrálními VZT jednotkami a lokálními regulátory, umožňující nezávisle regulovat jednotlivé sekce. Větrání obchodních a společných prostor zajistí samostatné centrální VZT jednotky. Technické místnosti v 1.NP a 1.PP budou podtlakově větrány pomocí potrubních ventilátorů. Prostory garáží budou větrány podtlakově pomocí potrubního ventilátoru. Napojení na kanalizaci, vodovodní přípojku, rozvody VN, NN , horkovodu, přeložka VO a přeložky SEK byly umístěny v rámci územního řízení. V objektu bude vybudovaná retenční nádrž o objemu 26,0m^3, do které budou odváděny dešťové vody.

Doprava v klidu je řešena na pozemku stavby a tvořena krytými parkovacími stáními v 1. NP a 1.PP a nekrytými v parkovacím dvoře. Celkem vznikne 34 parkovacích stání, z toho 23 krytých.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem (zhotovitelem stavby).
3. Před zahájením stavebních prací oznamte stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
4. Před zahájením stavby stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby "STAVBA POVOLENA" a ponechá jej tam do dokončení stavby.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacích výkresů v souladu s územním rozhodnutím právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
6. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
7. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
8. Zhotovitel stavby je povinen použít jen výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník předložit nejpozději k závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
9. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
10. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
11. Stavebník předá podklady pro zápis změny do digitální technické mapy Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.
12. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
13. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškozování, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
14. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
15. Dopravní řešení akce (přepravní trasy, tonáž vozidel apod.) včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem při jednání a správcem komunikace tj. Brněnskými komunikacemi a.s., Renneská třída 1a, Brno.
16. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.

17. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:
    - MMB Odboru dopravy č.j. MMB/0378360/2024 ze dne 3.9.2024
    - MMB Odboru investičního, č.j. MMB/0393589/2026 ze dne 6. 8. 2026
    - společnosti EG.D, s.r.o., zn. Z3294-27193053 ze dne 7. 7. 2026
    - společnosti GasNet, s.r.o., zn. 5003602928 ze dne 29. 6. 2026
    - společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/18278/2024 ze dne 10.9.2024, prodlouženo zn. BVK/16781/2025 ze dne 12.9.2025 a zn. BVK/12693/2026 ze dne 16. 7. 2026
    - společnosti Brněnské komunikace, a.s., č.j. BKOM/27240/2024 ze dne 5. 12. 2024, prodloužení platnosti, č.j. BKOM/16761/2026 ze dne 11. 8. 2026 a č.j. BKOM/26723/2025 ze dne 8. 10. 2025
    - společnosti ČD – Telematika a.s., Vyjádření k PD (SŽ), e-mail ze dne 16. 7. 2026, Vyjádření k PD (ČD), zn. V2_000093/2026 ze dne 1. 9. 2026
    - společnosti Quantcom, a.s., zn. BM1526007 ze dne 8. 9. 2026
    - Masarykovy univerzity, č.j. MU-IS/302537/2022/1902737/ÚVT-2/Nov..,4982 ze dne 7. 9.2026
    - společnosti CETIN a.s., č.j. 152686/26 ze dne 8. 6. 2026
    - Technické sítě Brno, a.s., zn. TSB/06927/2026 ze dne 4. 9. 2026
    - společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., č.j. E40568/26 ze dne 20. 7. 2026
    - společnosti Vodafone Czech Republic a.s., zn. MW9910307399986025 ze dne 20.7.2026, Upřesnění podmínek, zn. MW9910307399986025 ze dne 3. 8. 2026
18. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice jihomoravského kraje č. j. KHSJM 59458/2024/BM/HZZ ze dne 23.10.2024:
    1) Před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku z provozu všech zdrojů hluku (vzduchotechnika, klimatizace, apod) na maximální provozní výkon prokazující v nejbližším chráněném venkovním prostoru stávajících staveb pro dobu denní nepřekročení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné venkovní prostory staveb. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení. Měření hluku může být provedeno pouze držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace.
    2) Před uvedením stavby do trvalého užívání bude provedeno měření hluku z provozu všech stacionárních zdrojů hluku (VZT, strojovny, klimatizace, autovýtahu, výtahu apod.) nastavených na maximální provozní výkon a hluku z dopravy prokazující v nejzatíženějším chráněném vnitřním prostoru stavby – v místnostech 2.A3 (sesterna), 2.C4 (ordinace), 2.F3 (sesterna) a 6.D5 (ordinace) nepřekročení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné vnitřní a venkovní prostory staveb (pro dobu denní). Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení. Měření hluku může být provedeno pouze držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace.
    3) Před uvedením stavby do trvalého užívání bude předložen na KHS JmK doklad o tom, že v navrhované stavbě byly použity výrobky splňující požadavky § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
    4) Před uvedením stavby do trvalého užívání bude na KHS JmK předložen vyhovující laboratorní rozbor pitné vody z předmětné stavby (voda vytékající z kohoutku v místnosti ordinace 8.A5) v rozsahu kráceného rozboru, jak je stanoveno v příloze č. 5 k vyhlášce MZ

č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Odběr vzorků pitné vody a jeho laboratorní kontrola bude zjištěna u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné a u držitele autorizace.

5) Konkrétní využití komerčních prostor v 1.NP objektu bude předem projednáno na KHS JmK.

19. Zhotovitel stavby je povinen vést na stavbě stavební deník.
20. Stavba, stavební práce budou dokončeny v termínu do 09/2031.
21. Stavebník je povinen v souladu s ust. § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona ohlásit stavebnímu úřadu fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek stavby. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:
    - v den započetí výstavby při převzetí staveniště dodavatelem stavby
    - po dokončení stavební jámy,
    - po dokončení spodní stavby,
    - po dokončení HSV,
    - před vydáním kolaudačního souhlasu.
22. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek stavebního povolení požádá stavebník o kolaudační rozhodnutí.
23. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Účastník řízení stanovený podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Věra Žáková, nar. 28.9.1966, Drobného 30, 602 00 Brno, EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, IČO 21055050, Černá Pole, 602 00 Brno, T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha, CETIN a. s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, IČO 44992785, 602 00 Brno, Masarykova univerzita, IČO 00216224, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno, České Radiokomunikace a.s., IČO 24738875, Skokanská 2117/1, 169 00 Praha, Teplárny Brno, a.s., IČO 46347534, Okružní 828/25, 638 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad ÚMČ města Brna, Brno-střed obdržel dne 14.6.2024 žádost o vydání stavebního povolení pro stavbu nazvanou „Polyfunkční dům Bratislavská“, na pozemcích par.č. 705/3, 707/2, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno. Stavebníkem je paní Věra Žáková, nar. 28.9.1966, Drobného 30, 602 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci společnost knesl kynčl architekti s.r.o., IČO 47912481, Šumavská 15, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno stavební řízení.

Dne 26.06.2024 podal žadatel pod č.j. MMB/0515995/2024 žádost o přerušení řízení z důvodu delší lhůty, kterou si vyžádá doplnění dokladové části. Stavební úřad usnesením č.j. MMB/0856748/2024 ze dne 12.09.2024 žádosti vyhověl a řízení dle ust. 64 odst. 2 správního řádu přerušil do 31.12.2024. Lhůta byla následně z důvodu nedořešení majetkových vztahů na žádost stavebníka prodlužována usnesením č.j. MMB/1097327/2024 ze dne 17.12.2024, č.j. MMB/0169013/2025 ze dne 3.4.2025, č.j. MMB/0336395/2025 ze dne 3.11.2025 a č.j. MMB/0089404/2026 dne 25.3.2026.

Žádost byla doplněna dne 6.8.2026 pod č,j, MMB/0317881/2026, dne 2.9.2026 pod č.j. MMB/0474389/2026 a 10.9.2026 pod č.j. MMB/0491849/2026.

Po doplnění chybějících podkladů stavební úřad opatřením ze dne 7.10.2026 č. j. MMB/0392795/2026 oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení a upustil od ústního jednání a ohledání na místě, neboť místní šetření proběhlo v rámci územního řízení a stavebnímu úřadu jsou známy místní poměry. V oznámení o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu a rovněž stanovil lhůtu pro seznámení se s podklady řízení. V průběhu řízení nebyly uplatněny žádné námitky.

Pro předmětnou stavbu bylo vydáno: územní rozhodnutí č. j. MCBS/2023/0019059/HYSI ze dne 15.2.2023, které nabylo právní moci dne 27.3.2023, Odbor dopravy Úřadu městské části města Brna, Brno-střed vydal rozhodnutí o povolení sjezdu pod č. j. MCBS/2026/0170178/LICS ze dne 25.8.2026, které nabylo právní moci dne 11.9.2026.

Dle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad v souladu se závaznými stanovisky a stanovisky dotčených orgánů. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:
Odbor památkové péče MMB vydal závazné stanovisko pod č.j. MMB/0578683/2024/s dne 29.07.2024; Odbor životního prostředí MMB vydal stanovisko pod č.j. MMB/0378353/2024/SLUD dne 22.07.2024; Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal koordinované závazné stanovisko pod č.j.: HSBM-8714-4/2024 dne 10.2.2025, Krajská hygienická stanice jihomoravského kraje vydala souhlasné závazné stanovisko č. j. KHSJM 59458/2024/BM/HZZ ze dne 23.10.2024, závazné stanovisko Státní energetické inspekce, zn. SEI-0133/2025, SEI-2162/2025/67.101 ze dne 5.2.2025,

Dále bylo k žádosti doloženo:

- Sdělení MMB Odboru dopravy č.j. MMB/0378360/2024 ze dne 3.9.2024
- Stanovisko NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., zn. 100240053 ze dne 10.12.2024
- Stanovisko MMB Odboru investičního, č.j. MMB/0393589/2026 ze dne 6. 8. 2026
- Vyjádření poradního sboru Rady města Brna pro bezbariérové řešení č.j. MA/2025/1128
- Stanovisko společnosti EG.D, s.r.o., zn. Z3294-27193053 ze dne 7. 7. 2026
- Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o., zn. 5003602928 ze dne 29. 6. 2026
- Vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/18278/2024 ze dne 10.9.2024, prodlouženo zn. BVK/16781/2025 ze dne 12.9.2025 a zn. BVK/12693/2026 ze dne 16. 7. 2026
- Vyjádření společnosti Brněnské komunikace, a.s., č.j. BKOM/27240/2024 ze dne 5. 12. 2024, prodloužení platnosti, č.j. BKOM/16761/2026 ze dne 11. 8. 2026 a č.j. BKOM/26723/2025 ze dne 8. 10. 2025
- Vyjádření společnosti ČD – Telematika a.s., Vyjádření k PD (SŽ), e-mail ze dne 16. 7. 2026, Vyjádření k PD (ČD), zn. V2_000093/2026 ze dne 1. 9. 2026
- Vyjádření společnosti Quantcom, a.s., zn. BM1526007 ze dne 8. 9. 2026
- Vyjádření Masarykovy univerzity, č.j. MU-IS/302537/2022/1902737/ÚVT-2/Nov..,4982 ze dne 7. 9.2026
- Stanovisko společnosti CETIN a.s., č.j. 152686/26 ze dne 8. 6. 2026
- Technické sítě Brno, a.s., zn. TSB/06927/2026 ze dne 4. 9. 2026
- Stanovisko NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s., zn. 100240053 ze dne 10.12.2024
- Vyjádření poradního sboru Rady města Brna pro bezbariérové Brno, č.j. MA/2025/1128 ze dne 12. 3. 2025
- Vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., č.j. E40568/26 ze dne 20. 7. 2026
- Vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s., zn. MW9910307399986025 ze dne 20.7.2026, Upřesnění podmínek, zn. MW9910307399986025 ze dne 3. 8. 2026
- Průkaz energetické náročnosti podle zákona o hospodaření s energií

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

- ust. § 109 písm. a) stavebníkovi, tj. Věra Žáková, nar. 28.9.1966, Drobného 30, 602 00 Brno,
- ust. § 109 písm. c) vlastníkovi pozemku, na kterém má být stavba prováděna, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno:
  - vlastník pozemků par.č. 705/3, 707/2, k.ú. Zábrdovice, obec Brno Věra Žáková, nar. 28.9.1966, Drobného 30, 602 00 Brno
  - vlastník pozemku par.č. 633/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno: Statutární město Brno, IČO 44992785 Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
- ust. § 109 písm. d) tomu, kdo má k pozemku, na kterém má být stavba prováděna právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena, tj.:
  tomu, kdo má věcné břemeno k dotčenému pozemku par.č. 705/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno:
  - EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
  - T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha
  - CETIN a. s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha

  tomu, kdo má věcné břemeno k dotčenému pozemku par.č. 633/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno:
  - Masarykova univerzita, IČO 00216224, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno
  - České Radiokomunikace a.s., IČO 24738875, Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
  - EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, IČO 21055050, Černá Pole, 602 00 Brno
  - CETIN a. s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
  - T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha
  - Teplárny Brno, a.s., IČO 46347534, Okružní 828/25, 638 00 Brno
- dle ust. § 109 písm. e) vlastníku sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno, tj.:
  - Osoby s vlastnickými právy k sousedním pozemkům par.č. 624, 625, 618/1, 526, 525, 523/1, 708/1, 708/2, 707/3, 706/1, 705/1, v k.ú. Zábrdovice, obec Brno.
  - Osoby s vlastnickým právem k sousedním stavbám č.p. 185, č.p. 138, č.p. 188, č.p. 189, č.p. 193 a č.p. 832, k.ú. Zábrdovice, obec Brno
  - Vlastníci dopravní a technické infrastruktury:
    Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
    Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno
    ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha
    Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno
    GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
    Quantcom, a.s., Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
    Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, 602 00 Brno
    Statutární město Brno (SMB), Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
    Zástupce SMB: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno
    Vodafone Czech Republic a.s., Náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
    ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příkop 818/11, 604 47 Brno

Stavební úřad ve stavebním řízení přezkoumal žádost podle ust. § 111 stavebního zákona z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověřil zejména, že

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

Rovněž stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Ad a): Navrhovaná stavba je v souladu s vydaným územním rozhodnutím č. j. MCBS/2023/0019059/HYSI ze dne 15.2.2023, které nabylo právní moci dne 27.3.2023

Ad b): Projektová dokumentace je vypracována dle vyhlášky č. 499/2006 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 projektové dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, v platném znění a 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění. Ke stavbě bylo vydáno vyjádření poradního sboru Rady města Brna pro bezbariérové Brno, č.j. MA/2025/1128 ze dne 12. 3. 2025 a stanovisko NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s., zn. 100240053 ze dne 10.12.2024.

Ad c): Příjezd ke stavbě je zajištěn sjezdem z ulice Bratislavská. Pro stavbu bylo vydáno Odborem dopravy Úřadu městské části města Brna, Brno-střed rozhodnutí o povolení sjezdu pod č. j. MCBS/2026/0170178/LICS ze dne 25.8.2026, které nabylo právní moci dne 11.9.2026, napojení na technickou infrastrukturu bylo povoleno v územním řízení.

Ad d): K žádosti o vydání stavebního povolení pro předmětnou stavbu byla doložena projektová dokumentace vypracovaná v září 2023 a autorizovaná doc. Ing. arch. Jakubem Kynčlem Ph.D. ČKA 02672 jejíž součástí byla takém dokladová část obsahující souhlasná vyjádření, závazná stanoviska, stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů, jejichž výčet je uveden výše v textu odůvodnění tohoto rozhodnutí. Pokud závazná stanoviska a stanoviska dotčených orgánů obsahovala podmínky, byly tyto zahrnuty do podmínek ve výrokové části tohoto rozhodnutí. V případě, že byla správními orgány vydána samostatná rozhodnutí, nebyly podmínky těchto rozhodnutí zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí, jelikož kontrola a vymáhání těchto podmínek je v působnosti správního orgánu, který jej vydal.
Stavba vyhovuje z hlediska požární bezpečnosti. Přílohou projektové dokumentace je požárně bezpečnostní řešení. Podle vyhlášky č. 460/2021 Sb o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva se stavba řadí do kategorie II., ke stavbě bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje č.j.: HSBM-8714-4/2024 dne 10.2.2025. Stavba má řešeno nakládání s odpady a odpadními vodami novou kanalizační přípojkou na kanalizační stoku v ulici Bratislavská (byla umístěna v územním řízení). Z hlediska ochrany životního prostředí bylo podkladem souhlasné závazné stanovisko Odboru životního prostředí magistrátu města Brna č.j. MMB/0378353/2024/SLUD dne 22.07.2024, z hlediska státní památkové péče bylo vydáno závazné stanovisko fikcí č.j. MMB/0578683/2024/s dne 29.07.2024, které je považováno za souhlasné

bez podmínek. Z hlediska dodržení hygienických požadavků bylo podkladem kladné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně č. j. KHSJM 59458/2024/BM/HZZ ze dne 23.10.2024. Stavební záměr splňuje požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, zejména požadavek na mechanickou odolnost a stabilitu – součástí dokumentace je stavebně konstrukční řešení zpracované autorizovaným inženýrem pro mosty a inženýrské konstrukce Ing. Lubomírem Kosíkem (ČKAIT 1004369 D1), požadavek na požární bezpečnost – součástí dokumentace je přiložené požárně bezpečnostní řešení zpracované autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb Ing. Liborem Konečným (ČKAIT 0010719).

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem a záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s technickými požadavky na stavby, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky a závaznými stanovisky dotčených orgánů.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

Žádost byla podána u stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno-střed. Dne 1.7.2024 nabyla účinnosti obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 25/2023, kterou se mění obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna. Touto změnou přešla veškerá agenda stavebních úřadů na území města Brna z úřadů městských částí na Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, který nyní vykonává přenesenou působnost obecního stavebního úřadu a kontrolu ve věcech stavebního řádu podle nového stavebního zákona, a to i ve věcech, které byly zahájeny před účinností tohoto zákona. Z tohoto důvodu v řízení sp. zn. OSR/MMB/0516297/2024 zahájeném dne 14.6.2024 u stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno-střed pokračuje Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna.
Dle ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Za den nabytí účinnosti se dle ust. § 334a odst. 3 věty druhé nového stavebního zákona považuje 1. červenec 2024.

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

Poučení

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

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

Správní poplatek byl vyměřen podle položky č. 18 bodu 1 písm. f) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění účinném do 31.12.2023, ve výši **10 000,-** 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:

OBDRŽÍ
žadatel
Věra Žáková, Drobného 304/30, 602 00 Brno
zastoupena
01. knesl kynčl architekti s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno

účastníci řízení dle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupeno
02. Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
05. T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha
06. EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
07. CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
08. Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno
09. České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
10. Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno

doručí se veřejnou vyhláškou
Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
Vlastník pozemku parc. č. 624, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 625, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 618/1, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 526, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 525, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 523/1, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 708/1, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 708/2, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 707/3, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku parc. č. 705/1, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Vlastník pozemku par.č. 755/1, v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno
Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
č.p. 185, č.p. 138, č.p. 188, č.p. 189, č.p. 193 a č.p. 832, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

Správci veřejné infrastruktury
Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno
ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha
Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
Quantcom, a.s., Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, 602 00 Brno
Statutární město Brno (SMB), Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
Zástupce SMB: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno
Vodafone Czech Republic a.s., Náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příkop 818/11, 604 47 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

11. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Odbor prevence, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
12. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
13. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
14. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
15. Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
16. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Jihomoravský a Zlínský kraj, Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

DÁLE OBDRŽÍ

17. Magistrát města Brna, **Úřední deska**, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2
18. oprávněná úřední osoba
19. spis