

SP. ZN.: OSR/MMB/0054430/2026/Mu  
Č. J.: MMB/0158013/2026

VYŘIZUJE: Petra Muselíková Vladíková  
TEL./E-MAIL: +420 542 175 429/muselikova.petra@brno.cz

Brno 20.3.2026

## POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

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 záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 19.12.2025 stavebníka, kterým je společnost PSO reality s.r.o., IČO 02327040, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38, kterou zastupuje Kurtis & partners s.r.o., IČO 29207100, Slavíčková č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

PSO reality s.r.o., IČO 02327040, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38,

pro stavbu s názvem:

**„Rekonstrukce a zateplení administrativní budovy Slavíčková 1b, Brno - Lesná“,  
na ul. Slavíčková, č. p. 840/1b, pozemek parc. č. 317/5 v katastrálním území Lesná, obec Brno**

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 a ve smyslu ust. § 212  
stavebního zákona

**povolení.**

### *Druh a účel stavby*

Stavební úpravy stávající nepodsklepené třípodlažní administrativní budovy s plochou střechou za účelem revitalizace a modernizace objektu spočívající v úpravě obálky budovy - zateplení objektu, výměně oken a fasádních systémů, v dispozičních úpravách 1NP, změny účelu užívání 1NP z garáží a skladovacích prostor na administrativu a vestavbě osobního výtahu.

*Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje*

Pozemek par.č. 317/5, k. ú. Lesná, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

### Popis prostorového řešení stavby

#### I. Etapa:

- Odstranění prosklených fasádních systémů a šikmých prosklených stěn v posledním podlaží, které navazují na stávající plochou střechu;
- Odstraněný stávajícího střešního pláště;
- Demontáž stávající fotovoltaické elektrárny na střeše objektu;
- Stavební úprava ploché střechy posledního podlaží ve sklonu 3 % doplněním nosné střešní konstrukce samonosnou konstrukcí z trapézového plechu v kombinaci s prostým betonem, instalací nového střešního pláště s vrstvami tepelné izolace EPS tl. 200 až 460 mm a hydroizolací s krytinou z PVC folie, s novým SDK podhled se zateplením z minerální vaty, objekt bude vybaven vnějším systémem ochrany před bleskem (povrchový hromosvod) s třídou reakce na oheň A2 a napojením na zemnicí soustavu; výška atiky zůstává +9,850 m.
- Zateplení obvodových stěn objektu tep. izolací z tužených minerálních desek tl. 200 mm;
- Zateplení obvodových stěn objektu v místě soklu tep. izolací XPS tl. 200 mm;
- Zateplení teras nad 1.NP a 2.NP tep. izolací EPS tl. 250 mm až 460 mm;
- Instalace FVE na nový střešní plášť, všechny komponenty budou uzemněny do společné uzemňovací soustavy objektu.

#### II. Etapa

- Změna účelu užívání stávajících garáží a skladovacích prostor v 1NP na prostory pro administrativu (kanceláře se zázemím), spojená se stavebními úpravami a změnou vnitřní dispozice 1NP.
- Stávající místnosti v 1NP po změně: transformovna 28,50m<sup>2</sup>, rozvodna 14,50m<sup>2</sup>, kancelář 32,48m<sup>2</sup>, kancelář 23,66m<sup>2</sup>, chodba, schodiště 36,10m<sup>2</sup>, WC ZTP 2,21m<sup>2</sup>, WC ženy 8,66m<sup>2</sup>, WC muži 8,40m<sup>2</sup>, úklid 1,60m<sup>2</sup>
- Nové místnosti v 1NP po změně: vstupní hala 20,07m<sup>2</sup>, výtahová šachta 3,09m<sup>2</sup>, kanceláře č.114 -121 celkem 178,52m<sup>2</sup>, technická místnost 15,4m<sup>2</sup>, sklad 1,8m<sup>2</sup>.
- Nové dozdívky a konstrukce budou z keramických tvárníc. Před vybouráním nových otvorů do konstrukcí v 1.NP budou v místě nadpraží osazeny ocelové nosníky.

#### III. Etapa

- Instalace osobního výtahu za účelem zajištění bezbariérového přístupu ve třech podlažích objektu administrativy. Osobní výtah bez strojovny KONE 300 DX, s kompaktním zvedacím motorem, bez strojovny, s pohonnou jednotkou umístěnou v horní části výtahové šachty, rozměry průchozí kabiny: 1100 x 1400, celkový zdvih 6325 m, nosnost: 630 kg / 8 osob.

Napojení objektu na technickou infrastrukturu je stávající.

Napojení objektu na dopravní infrastrukturu je stávající. Dopravní napojení areálu je řešeno odbočením z ul. Slavíčková, areálové komunikace a parkoviště jsou od veřejné komunikace odděleny závorou.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Zastavěná plocha stávající:                     | 474,35 m <sup>2</sup>   |
| Zastavěná plocha po rekonstrukci a zateplení:   | 508,03 m <sup>2</sup>   |
| Obestavěný prostor stávající:                   | 4262,0 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor po rekonstrukci a zateplení: | 4502,2 m <sup>3</sup>   |
| Podlahová plocha 1.NP:                          | 395,55 m <sup>2</sup> , |
| Podlahová plocha 2.NP:                          | 370,79 m <sup>2</sup> , |

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Podlahová plocha 3.NP:   | 326,35 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha celkem: | 1092,69 m <sup>2</sup> |

#### *Umístění stavby na pozemku*

Umístění stavby se nemění, stavba se nachází na pozemku parc.č. 317/5 v k.ú. Lesná.

#### *Vymezení území dotčeného vlivy stavby*

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se stavba povoluje: parc. č. 317/5 (zastavěná plocha a nádvoří), a dále pozemky a stavby dotčené realizací stavby: parc. č. 317/2 (ostatní plocha), parc. č. 317/4 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Lesná.

#### *Podmínky pro povolení záměru*

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací, kterou v září 2025 vypracovala Ing. arch. Lenka Hasáková a autorizoval Ing. arch. Adam Horák, ČKA 03989, a která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právníkem nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. 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, uveďte 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 nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník o stavbě.
9. 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.
10. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

11. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
12. 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.
13. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
14. 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 poškození, v případě poškození bude navraceno v původní stav.
15. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a , Brno.
16. 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:
  - Teplárny Brno, a.s., zn. 16812/2025/TB ze dne 4.2.2026;
  - EG.D, s.r.o., zn. B6941–27169902 ze dne 24.10.2025;
17. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vydaného dne 13.10.2025 pod č.j. MMB/0568271/2025/JN:

*K jednotlivým výročkům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:*

*K výroku II.*

*Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a příloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje. Správní orgán dále upozorňuje na povinnosti dle § 93a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství. Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.*

*Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:*

- *Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemek dotčený záměrem není součástí zemědělského půdního fondu.*
- *Příslušný orgán ochrany přírody posoudil předmětný záměr „Reko a zateplení administrativní budovy“, parc. č. 317/2, 317/5 v k. ú. Lesná“ z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k tomu, že na sousední budově Slavičkova 827/1a byl v databázi registrovaných hnízdišť synantropních druhů ptáků České společnosti ornitologické (ČSO) v minulosti prokázán výskyt rorýse obecného (*Apus apus*) a že charakter objektu Slavičkova 840/1b může splňovat nároky na životní prostředí některých zvláště chráněných druhů živočichů (rorýsi, netopýři), dospěl příslušný orgán k závěru, že realizací plánovaného záměru by mohlo dojít ke zbytečnému úhynu obecně chráněných druhů živočichů, případně i zvláště chráněných synantropních druhů. Z tohoto důvodu se investorovi stavebních úprav před zahájením stavebních prací uložila povinnost provést průzkum objektu kvalifikovanou osobou, tj. odborným zoologem. Dne 31.10.2025 bylo do datové schránky MMB OŽP doručeno doplnění, jehož součástí byla Zpráva o průzkumu a stanovisko ke stavebním úpravám budovy na adrese Slavičkova 840/1b, 638 00 Brno – Lesná z hlediska výskytu obecně a zvláště chráněných synantropních druhů živočichů, z hlediska výskytu obecně, a zvláště chráněných synantropních druhů živočichů. Průzkum byl uskutečněn dne 10.10.2025 Mgr. Gabrielou Večeřovou z Jihomoravské pobočky České společnosti ornitologické. Orgán ochrany přírody doporučuje při realizaci záměru důsledně respektovat výsledky a doporučení vyplývající z výše uvedené zprávy. Zároveň doporučuje provádět stavební práce, pokud možno, mimo hnízdní období ptáků, které obvykle trvá od 1. dubna do 31. srpna.*
- *Záměr byl dále 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 a zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.*

*Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.*

18. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
19. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:
  - po vyždění svíslých nosných konstrukcí a vybudování vodorovné konstrukce stropu nad posledním podlažím a před položením střešní fólie,
  - po osazení okenních a dveřních výplní,
  - po montáži tepelných izolací stěn a stropů, před fasádním systémem,
  - po dokončení stavby.
20. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
21. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je:

PSO reality s.r.o., IČO 02327040, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38,  
Agroprojekt Brno reality s.r.o., IČO 05663768, Slavíčková č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38,  
AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO 41601483, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38.

---

## Odůvodnění

---

Stavební úřad obdržel dne 19.12.2025 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „Rekonstrukce a zateplení administrativní budovy Slavíčková 1b, Brno – Lesná“, na ul. Slavíčková, č. p. 840/1b, pozemek parc. č. 317/5 v katastrálním území Lesná, obec Brno. Stavebníkem je PSO reality s.r.o., IČO 02327040, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38, kterého zastupuje Kurtis & partners s.r.o., IČO 29207100, Slavíčková č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti jsou stavební úpravy stávající nepodsklepené třípodlažní administrativní budovy s plochou střechou za účelem revitalizace a modernizace objektu spočívající v úpravě obálky budovy - zateplení objektu, výměně oken a fasádních systémů, v dispozičních úpravách 1NP, změny účelu užívání 1NP z garáží a skladovacích prostor na administrativu a vestavbě osobního výtahu.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, tj. PSO reality s.r.o., IČO 02327040, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38; písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna Brno-sever; písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Agroprojekt Brno reality s.r.o., IČO 05663768, Slavíčková č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38, AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO 41601483, Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38.

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, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení; které 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.

Stavební úřad při posouzení souladu záměru s územně plánovacími podklady a územně plánovací dokumentací vycházel z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území, z Územního rozvojového plánu (dále jen „ÚRP“), který je dle ust. § 35a odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území a z Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.1.2025 (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s výše uvedenými územně plánovacími podklady a územně plánovací dokumentací a z tohoto důvodu stavební úřad posoudil, že nemůže být záměr, který je posouzený v části stanoviska ÚPmB, v nesouladu s PÚR, ÚRP a ZÚR.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází v ploše stabilizované ozn. SU, smíšené obytné všeobecné, zástavbou charakteru volné struktury s výškovou hladinou ozn. V5 12-28 m. Záměr se nachází v zóně se shodným charakterem Z5.12 Lesná.

Na základě uvedených skutečností stavební úřad posoudil záměr následovně:

#### **Z hlediska stabilizované plochy:**

Jako stabilizované plochy jsou vymezeny ty části území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání.

Prostorového řešení administrativní budovy se téměř nemění, zastavěná plocha narůstá o 34 m<sup>2</sup> malou přístavbou závětrčí u hlavního vstupu. Objem stavby je mírně zvětšený o zateplení obvodového pláště, změna tvarosloví okenních výplní a tvaru střechy navazuje na okolní stávající zástavbu převážně tvořenou bytovými domy o 5 až 12 podlažích. Stavby mají především ploché střechy a jsou umístěny volně ve svažitém terénu. Dle posouzení stavebního úřadu předložený záměr svým architektonickým zpracováním i umístěním koresponduje se zástavbou v lokalitě, plně respektuje stávající charakter dotčeného území.

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.

Účel užívání původních prostor 1NP sloužících jako sklady a garáže bude změněn na prostory pro administrativu, čímž plně respektuje charakter území a splňuje výše uvedené stanovené podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání plochy smíšené obytné všeobecné.

### **Základní podmínky využití území:**

#### Z hlediska funkčního využití:

Záměrem jsou stavební úpravy stávající administrativní budovy, ve funkční ploše s rozdílným způsobem využití, ploše smíšené obytné všeobecné — SU, ve které je určující hlavní využití služby a nerušící výroba.

Požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně nebude uplatňován v odůvodněných výjimečných případech, např. u již existujících staveb, kdy se jedná o stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Na základě výše uvedeného stavební úřad vyhodnotil, že předložený záměr z hlediska funkčního využití i minimálního plošného zastoupení zeleně je v souladu s podmínkami využití pro předmětnou stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití, plochu smíšené obytné všeobecné — SU.

#### Z hlediska prostorových regulativů:

- Z hlediska struktury zástavby

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání je záměr situován v ploše stabilizované s navrženou volnou strukturou, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu. Stávající administrativní budova je solitérní stavbou. Dle posouzení stavebního úřadu řešený záměr nemění uspořádání zástavby ve volné struktuře.

- Z hlediska výšky zástavby

Výšková hladina je pro předmětnou plochu změn stanovena v rozmezí 12-28 metrů, jedná se o výškovou hladinu charakteristickou pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

Stavební úpravy stávající administrativní budovy nemění výšku atiky ploché střechy nad 3NP, která zůstává v úrovni +9,850 m a nepřevyšuje maximální výškovou úroveň 28 m. Dle posouzení stavebního úřadu je navržené prostorové řešení v souladu se specifikací výšky zástavby dané plochy i hmotovým řešením.

### **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.

Řešené území se nachází v zóně se shodným charakterem Z5.12 Lesná, ze které pro daný záměr vyplývá požadavek respektovat při přestavbách a dostavbách pro danou část obytného souboru charakteristickou hodnotnou strukturu zástavby. Změna tvaru a velikosti okenních otvorů a tvarosloví střechy ctí funkcionalistické pojetí okolní zástavby.

Dle posouzení stavebního úřadu je záměr v souladu s doplňujícími podmínkami zóny se shodným charakterem.

**Z hlediska obecných podmínek využití území:**

Stavební úřad nezjistil, že by stavební objekty, které jsou součástí záměru byly v rozporu s obecnými podmínkami využití území.

Stavební úřad tedy dospěl k závěru, že navrhovaný záměr není v rozporu s doplňujícími a obecnými podmínkami využití a dle základních podmínek (funkčního využití a prostorového uspořádání) respektuje regulativy ÚPmB dotčené funkční plochy.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů stavební úřad vyhodnotil, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, a proto je přípustný.

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 a jeho prováděcích právních předpisů tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí vydal jednotné environmentální stanovisko ze dne 13.10.2025 č. j. MMB/0568271/2025/JN;

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal závazné stanovisko pod ev. č.: HSBM-7452-3/2025 dne 12.11.2025;

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, vydala závazné stanovisko pod č.j. KHSJM 06249/2026/BM/HP dne 4.2.2026.

Dále byla k žádosti doložena vyjádření a stanoviska vlastníků a správců technické infrastruktury:

- Teplárny Brno, a.s., zn. 16812/2025/TB ze dne 4.2.2026;
- EG.D, s.r.o., zn. B6941–27169902 ze dne 24.10.2025;
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/20888/2025 ze dne 12.11.2025;
- GasNet, s.r.o. zastoupená GasNet Služby, s.r.o. zn. 5003436561 ze dne 13.10.2025;
- CETIN, a.s., č.j. 284771/25 ze dne 13.10.2025;
- Česká společnost ornitologická - Jihomoravská pobočka, zpráva o průzkumu ze dne 10.10.2025.

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

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.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. 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.

---

## 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.

Petra Muselíková Vladíková  
referent stavebního úřadu obvodu II  
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek ve výši 10000 Kč, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18, odst. 1 písm. c) je podle ust. § 9 zákona o správních poplatcích ponížena o 20 %, nejvýše však o 1000 Kč, z důvodu podání žádosti podané na elektronickém formuláři zveřejněném podle zákona upravujícího právo na digitální služby. Celková částka po slevě činí 9000,- Kč. Správní poplatek byl uhrazen dne 19.3.2026.

### **DORUČÍ SE** *stavebník*

Kurtis & partners s.r.o., IDDS: k2jnapk  
sídlo: Slavíčková č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38  
zastoupení pro: PSO reality s.r.o., Slavíčková č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38

*obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn*

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–sever: MČ Brno-Sever, IDDS: cqubvxs  
sídlo: Bratislavská č.p. 251/70, Brno-sever, Zábřovice, 601 47 Brno 2

*ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona*

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

SMB, Teplárny Brno, a.s., IDDS: d7wgmq5

sídlo: Okružní č.p. 828/25, Lesná, 638 00 Brno 38

Agroprojekt Brno reality s.r.o., IDDS: na688zq

sídlo: Slavičkova č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38

AGROPROJEKT PSO s.r.o., IDDS: 784cctd

sídlo: Slavičkova č.p. 840/1b, Lesná, 638 00 Brno 38

#### **DOTČENÉ ORGÁNY**

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábřovice, 614 00 Brno 14

KHS Jmk, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno 2

#### **NA VĚDOMÍ**

*hlavní projektant*

Kurtis & partners s.r.o., IDDS: k2jnapk

sídlo: Slavičkova č.p. 827/1a, Lesná, 638 00 Brno 38

Česká společnost ornitologická - Jihomoravská pobočka, IDDS: 56ywzeq

sídlo: Lidická č.p. 971/25, Veveří, 602 00 Brno 2

#### **SPIS**

-

#### **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne: