

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0275477/2026

SPIS. ZN.:

OSR/MMB/0155079/2026/Vas

VYŘIZUJE:

Ing. Daniela Vašková

TELEFON:

+420 542 175 397 / 602 115 335

E-MAIL:

vaskova.daniela@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrnn

DATUM:

18.05.2026

POČET LISTŮ:

3

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, jako 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/, správní orgán věcně a místně příslušný dle ust. § 10 a ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 16.03.2026 žádost stavebníka, kterým je **Osová PD, s.r.o., IČO 11724285, Pobřežní č.p. 297/14, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86, kterého zastupuje CREDITAS Real Estate Management s.r.o., IČO 06593739, Walterovo náměstí č.p. 329/3, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58, kterého zastupuje Ing. Jan Skoupý, IČO 06930824, Hrnčířská č.p. 990/9a, Veveří, 602 00 Brno 2** (dále jen „stavebník“), o povolení změny záměru před dokončením na stavbu nazvanou:

**Soubor Staveb Západní Brána
SO 100.2 - Bytový dům B
změna účelu užívání ateliérů na byty
Brno, Starý Lískovec**

(dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 1684/203 v katastrálním území Starý Lískovec, obec Brno.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s ust. § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením (dále jen „řízení“).

Povolení stavby:

Rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno Úřadem městské části Brna, Brno-Starý Lískovec, stavebním úřadem dne 15.03.2021 pod č.j. MCBSLI/01125/21/SÚ/Vaš, sp. zn. MCBSLI/01394/20/SÚ/Vaš/46, které nabylo právní moci dne 17.04.2021.

Změna územního rozhodnutí byla vydána Úřadem městské části Brna, Brno Starý Lískovec, stavebním úřadem dne 18.03.2024 pod č.j. MCBSLI/01645/24/SÚ/Vaš ze sp. zn. MCBSLI/04711/23/SÚ/Vaš/153, které nabylo právní moci dne 17.04.2024.

Stavební povolení bylo vydáno Magistrátem města Brna, Odborem stavebního řádu dne 25.11.2024 pod č.j. MMB/1017826/2024, sp. zn. 4140/OSR/MMB/0492619/2024/Vas, které nabylo právní moci dne 28.12.2024.

Změna záměru před dokončením byla vydána Magistrátem města Brna, Odborem stavebního řádu dne 17.12.2025 pod č.j. MMB/0610325/2025 sp. zn. OSR/MMB/0430379/2025/Vas, které nabylo právní moci dne 17.01.2026.

Popis změny záměru:

Předmětem změny záměru před dokončením je změna účelu užívání ateliérů v SO 100.2 – Bytový dům B na bytové jednotky, resp. mění se účel užívání všech 42 ateliérů na bytové jednotky.

SO 100.2 – Bytový dům B je bytový dům s komerčními jednotkami v přízemí a hromadnou garáží v podzemních podlažích. Jde o největší etapu v rámci záměru. Budova má obdélný tvar umístěný podélně s tramvajovou tratí kolmo k ulici U Penzionu. Budova B má 18 nadzemních a 3 podzemní podlaží. Budova se nachází na jihozápadním okraji zájmového území. Objem budovy ustupuje ze severní strany a vytváří tak pobytové terasy. Objekt je obdélníkového tvaru delší strana je 84,35 m a kratší fasády mají 17,63 a 17,43 m, (v rozšířené části 19,94 m). Celý objekt je rozdělen do dvou dilatačních celků – dilatace je vedena mezi osami B/h a B/i. Vyšší dilatační celek je půdorysného tvaru obdélníka a tvoří nejvyšší část věže. Tento dilatační celek má 14 až 18 nadzemních a 2 podzemní podlaží. Druhý dilatační celek je opět půdorysného tvaru obdélníka. Tento dilatační celek má 9–13 nadzemních a 3 podzemní podlaží. Kratší strana 2. podzemního podlaží objektu B navazující na podzemí objektu A měří 23,85 m a delší strana měří 109,9 m. U 3. podzemního podlaží jsou celkové rozměry 43,69m x 56,9m. Max. výška objektu je 55,1 m od upraveného terénu ve vnitrobloku po atiku.

V SO 100.2 – Bytový dům B se mění účel užívání všech 42 ateliérů na bytové jednotky, resp. všechny jednotky budou bytové – v celkovém počtu 260.

Celkový počet bytů před změnou: 1+kk 61 bytů / 2+kk 106 bytů / 3+kk 40 bytů / 4+kk 11 bytů

Celkový počet bytů po změně: 1+kk 82 bytů / 2+kk 127 bytů / 3+kk 40 bytů / 4+kk 11 bytů

Změna záměru nemá žádný dopad na konstrukční řešení ani na ostatní profese.

Se změnou účelu užívání bylo ověřeno:

- Požadavky na osvětlení a oslunění dle aktuálně platné legislativy
- Výpočet potřebného počtu parkovacích stání a stání pro jízdní kola

Na základě platné legislativy (Nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) - § 37 odst. 2) se technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu požadavků na proslunění nepoužijí.

Z provedeného přepočtu potřebného počtu parkovacích stání vyplývá, že odečet 42 ateliérů dle původní legislativy a zohlednění 42 bytů (o celkové HPP=2314 m²) ve výpočtu dle nové platné legislativy (Nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy)) je neutrální, obojí v počtu 19 stání. Počet 288 parkovacích stání se tedy nemění a je pro daný záměr vyhovující.

Navíc nová legislativa (Nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy)) vyžaduje stání pro jízdní kola. Z doloženého výpočtu vyplývá potřeba celkem 39 stání (35 vázaná a 4 návštěvnická). Již v dokumentaci pro stavební povolení byla navržena v přízemí každé sekce místnost pro kola a kočárky, kde se již předpokládalo umístění návštěvnických stání pro kola. Kromě těchto 4 návštěvnických stání bude v těchto prostorách umístěno i 20 stání vázaných. Další 15 vázaných stání bude umístěno ve vybraných sklepních jednotkách.

Stavební úřad podle ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona ve spoj. s ust. § 224 stavebního zákona

vyrozumívá o zahájení řízení

účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta a současně podle ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona upouští od ústního jednání a ohledání na místě. Účastníci řízení své námítky mohou uplatnit do

23.06.2026.

K později uplatněným námítkám nebude dle ust. § 190 odst. 1 stavebního zákona přihlédnuto. K později uplatněným námítkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve.

Stavební úřad podle § 36 odst. 3 správního řádu vyrozumívá účastníky řízení, že ve lhůtě do 26.06.2026 se mohou seznámit s kompletními podklady rozhodnutí a v této lhůtě se rovněž mohou vyjádřit k veškerým těmto shromážděným podkladům rozhodnutí. Po této lhůtě bude ve věci vydáno rozhodnutí. Lhůty pro uplatnění námitek nejsou tímto ustanovením dotčeny.

Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení v úřední dny: pondělí, středa (8–17 hodin) na Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu, Orlí 655/30, 601 67 Brno, nejlépe po předchozím telefonickém nebo e-mailovém objednání.

Poučení:

Účastníci jsou oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Účastníci se mohou před vydáním rozhodnutí vyjádřit k podkladům rozhodnutí, popřípadě navrhnout jejich doplnění.

Dle ust. § 190 odst. 1 stavebního zákona námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, popřípadě při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným námítkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námítkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Dle ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv; další námítky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námítkám, které přesahují rozsah odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

Dle ust. § 190 odst. 3 stavebního zákona obec jako účastník řízení může uplatňovat námítky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona může uplatňovat námítky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) stavebního zákona může uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námítky.

Dle ust. § 190 odst. 4 stavebního zákona shledá-li stavební úřad námitku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu. Výzvu k vyjádření stavebníka může stavební úřad spojit s jiným úkonem v řízení.

Účastník řízení si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán za poplatek pořídil kopie spisu nebo jeho části. Dotčené orgány, příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, mají ve smyslu ust. § 136 odst. 4 správního řádu v souvislosti s probíhajícím řízením právo nahlížet do spisu.

Podle § 144 odst. 1 správního řádu je předmětné správní řízení s velkým počtem účastníků. Vyrozumění o zahájení řízení se doručuje podle § 25 správního řádu veřejnou vyhláškou, která bude po dobu 15 dnů vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna.

Vyrozumění o zahájení řízení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé § 25 odst. 2 správního řádu.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení v souladu s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a) (stavebník), b) (obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn) a c) (vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze stavebníkovi, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení podle § 182 písm. d) (osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. 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.

Ing. Daniela Vašková
vedoucí referátu
Referát VI-1 Obvodu VI
Odbor stavebního řádu

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Účastník řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona:

(stavebník / právní zástupce stavebníka)

CREDITAS Real Estate Management s.r.o., IDDS: t5gu2dr

sídlo: Walterovo náměstí č.p. 329/3, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58

Účastník řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona:

(obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn)

Statutární město Brno, primátorka města, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

Účastník řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona:

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

Osová PD, s.r.o., IDDS: 6h3bgsw

sídlo: Pobřežní č.p. 297/14, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

UCED Distribuce II s.r.o., IDDS: aw5dqtf

sídlo: Sokolovská č.p. 675/9, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

Účastník řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona:

(osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno) – jedná se o řízení s velkým počtem účastníků řízení dle ust. § 144 správního řádu, písemnosti se doručují veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 3 správního řádu, dle ust. § 188 odst. 3 písm. d) stavebního zákona se účastníci identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí:

Vlastník pozemku par.č. 1678/4, 1684/156, 1678/186, 1678/37, 1678/179, 1678/35, 1678/239, 1678/238, 1678/32, 1678/33, 1678/183, 1678/38, 1678/39, 1678/36, 1684/205, 1678/27, 1684/230, 1684/204, 1684/227, 1684/228, 1684/229, 1684/21, 1684/41, 1684/45, 1684/46, 1684/53, 1684/42, 1684/85, 1684/86, 1684/225, 1684/226, 2825, 2819/2, 2819/1, 2819/3, 2819/4, 2811, 2813, 2814, 2797/1, 2757, 2817, 2799, 2800/1, 2801, 2758, 2800/8, 2800/9, 2800/11, 2767, 2800/10, 2797/2, 2820, 2798/1, 2798/2, 2800/12, 2797/3, 2821/1, 2821/3, 2752/3, 2752/5, 2798/3, 2822/1, 2121, 2118, 2119, 2120, vlastník stavby bez č.p. a ev. na pozemku par.č. 2757, vlastník stavby č.p. 579 na pozemku par.č. 2758, vlastník stavby č.p. 561 a 562 na pozemku par.č. 2767, vlastník stavby č.p. 706 na pozemku par.č. 2752/5, vlastník stavby č.p. 245 na pozemku par.č. 2121, vlastník stavby č.p. 220 na pozemku par.č. 2118, vlastník stavby č. 221 na pozemku par.č. 2119, vlastník stavby č.p. 244 na pozemku par.č. 2120, vlastník stavby č.p. 797 na pozemku par.č. 1681/172 vše k.ú. Starý Lískovec.

Dotčené orgány:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, IDDS: x2pbqzq

sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

Úřad městské části města Brna, Brno - Starý Lískovec, Odbor všeobecný, IDDS: 2rbbwxi

sídlo: Oderská č.p. 260/4, Brno-Starý Lískovec, 625 00 Brno 25

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Štefánikova č.p. 103/32, 602 00 Brno 2

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

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

Vlastníci a správci / provozovatelé dotčené dopravní a technické infrastruktury:

Statutární město Brno, Odbor investiční, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf

sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt

sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

Ostatní:

Magistrát města Brna, Odbor zdraví, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

Hlavní projektant:

Ing. Petr Kadlec, IDDS: h2pkjqc

místo podnikání: Byškovická č.p. 744, 277 11 Neratovice

Na vědomí:

Ing. Jan Skoupý, IDDS: ekbyaq8

místo podnikání: Hrnčířská č.p. 990/9a, Veveří, 602 00 Brno 2

Osová PD, s.r.o., IDDS: 6h3bgsw

sídlo: Pobřežní č.p. 297/14, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

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.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

spis