SP. ZN.: OSR/MMB/0536253/2024/Sta **VYŘIZUJE:** Josef Švehla Brno 13.05.2026
Č. J.: MMB/0621587/2025 **TEL./E-MAIL:** +420 542175393/svehla.josef@brno.cz

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jako 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“), vede řízení ve věci žádosti ze dne 30.4.2024, žadatele, kterým je JUDr. Petr Kocián, nar. 01.02.1973, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1, zastoupený na základě plné moci Ing. arch. Štěpánem Tomasem, IČO 73345709, Sosnová 670/15, Jundrov, 637 00 Brno 37 (dále jen „žadatel“), o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané **„Změna stavby Veveří 125“** umístěné na pozemcích parc. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky, prováděné na objektu č. pop./or. 2216/125 na ulici Veveří, obec Brno.

Stavební úřad posoudil v územním řízení výše uvedenou žádost podle ust. § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, a na základě tohoto posouzení vydává podle ust. § 79 odst. 1 a § 92 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění platném do 31.12.2023,

žadateli, kterým je:

JUDr. Petr Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1,

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané:

„Změna stavby Veveří 125“
umístěné na pozemcích parc. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky, prováděné na objektu č. pop./or. 2216/125 na ulici Veveří, obec Brno**.**

Předmět řízení:

Předmětem řízení je změna dokončené stavby č. pop./or. 2216/125 na ulici Veveří ve statutárním městě Brně umístěné na pozemku parc. č. 2841/2 v katastrálním území Žabovřesky.

Změna stavby spočívá ve stavebních úpravách dispozičního řešení souvisejících se změnou užívání uliční části stavby, tzv. „Šilhanova sanatoria“, při zachování jejího vzhledu i výšky. Dále se jedná o nástavbu objektu ve dvorní části stavby (nyní neprovozované restaurace ve dvoře) a o související úpravy venkovních ploch a sadové úpravy ve dvorní části. Vše bude realizováno na pozemcích parc. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky.

Navrhovaný stav:

Změna stavby zahrnuje stavební úpravy v uliční části tzv. „Šilhanova sanatoria“, při současném zachování vzhledu i výšky objektu, a úpravy ve dvorní části, kde se nachází neprovozovaná restaurace.

Po provedení stavebních úprav bude část objektu „Sanatorium“ nově sloužit převážně k bydlení – budou zde umístěny bytové jednotky (1+kk, 2+kk, případně 3+kk) a ateliéry určené k bydlení. V podzemním podlaží, přístupném z ulice Veveří, bude místo stávající restaurace umístěna administrativa. Ta bude prostřednictvím stávající chodby funkčně i dispozičně propojena s dvorní částí objektu.

Navrhovaná nástavba je řešena jako třípodlažní objekt se vzájemně ustupujícími nadzemními podlažími, jejichž půdorysné rozměry se směrem vzhůru postupně zmenšují. Tento princip vytváří hmotově členěnou stavbu s odstupňovanou výškou.

Nástavba ve dvorní části bude situována nad stávajícím podzemním podlažím objektu krytých garáží (1PP), které zůstane v plném rozsahu zachováno. Stávající nadzemní podlaží dvorní části (1NP – restaurace) bude kompletně odstraněno, včetně obvodových konstrukcí i zastřešení. Nové 1NP bude následně provedeno s rozšířeným půdorysem, a to v maximální možné míře dané nosnými konstrukcemi podzemního podlaží.

Na této úrovni bude objekt dále navýšen o dvě další nadzemní podlaží (2NP a 3NP), která budou postupně ustupovat oproti podlaží pod nimi.

Nové 1. nadzemní podlaží (1NP) je navrženo ve tvaru neúplného obdélníku o maximálních půdorysných rozměrech cca 23,90 x 15,70 m. Výška podlaží činí 3,80 m, přičemž úroveň střechy 1NP je na kótě +6,740 m od referenční úrovně ±0,000, která odpovídá podlaze garáží v 1PP a přilehlého dvora (248,55 m n. m., BPV).

V části zázemí je 1NP navrženo v plné šířce nad stávajícím podzemním podlažím garáží. Administrativní část tohoto podlaží je částečně ustoupena od hranice sousedního pozemku parc. č. 2843/1 v kat. území Žabovřesky, a to přibližně o 1,50 až 2,50 m.

Nad 1NP je umístěno 2. nadzemní podlaží (2NP), které je oproti prvnímu podlaží ustoupené. Má tvar neúplného obdélníku o maximálních půdorysných rozměrech cca 16,90 x 11,80 m. Výška podlaží činí 3,60 m a úroveň střechy dosahuje kóty +10,540 m.

Posledním podlažím je 3. nadzemní podlaží (3NP), které je dále ustoupené vůči 2NP. Půdorys má opět tvar neúplného obdélníku o maximálních rozměrech cca 15,60 x 10,80 m. Výška podlaží činí 3,90 m a úroveň střechy je na kótě +14,640 m.

Stávající objekt a stavební pozemky jsou napojeny na dopravní infrastrukturu stávajícím sjezdem na komunikaci v ulici Veveří, odkud je zajištěn průjezd do vnitrobloku. Toto dopravní napojení zůstane zachováno, stejně jako průjezd ve dvorní části pozemku na sousední pozemek parc. č. 2843/1 v k. ú. Žabovřesky.

Realizací stavby nedojde k rozšíření zastavěných ploch. V uliční části nedojde ke změně počtu podlaží ani vzhledu objektu. Uvnitř objektu bude stávající administrativní plocha částečně zachována a nově zde vznikne větší podíl bytových ploch.

Napojení stavby na sítě veřejné technické infrastruktury zůstane zachováno, a to prostřednictvím stávající přípojky NTL plynu napojené na veřejný plynovod v ul. Veveří, prostřednictvím přípojky jednotné kanalizace, která bude doplněna o novou revizní šachtu, prostřednictvím stávající přípojky vody, připojením elektro NN z pojistkové skříně umístěné před objektem, prostřednictvím stávajících přípojek telekomunikační infrastruktury.

Po provedení změny stavby bude stavba nadále sloužit pro účely bydlení a administrativy.
Parametry stavby:

Obestavěný prostor:
Stávající stavba (nadzemní podlaží):

1.NP = 267 m² x 3,6 m + 185 m² x 3,6 m	*1627,2 m³*
2.NP = 267 m² x 3,6 m	*961,2 m³*
3.NP = 267 m² x 3,6 m	*961,2 m³*
4.NP = 267 m² x 3,6 m	*961,2 m³*
5.NP = 224 m² x 3,6 m	*806,4 m³*
Stav celkem:	*5317,2 m³*

Navrhovaná změna (pouze nadzemní podlaží):

1.NP = 267 m² x 3,6 m + 311 m² x 3,8 m	*2143 m³*
2.NP = 267 m² x 3,6 m + 185 m² x 3,6 m	*1627,2 m³*
3.NP = 267 m² x 3,6 m + 149 m² x 3,9 m	*1542,3 m³*
4.NP = 267 m² x 3,6 m	*961,2 m³*
5.NP = 224 m² x 3,6 m	*806,4 m³*
Návrh celkem:	*7080,1 m³*

Zastavěná plocha:

Stávající stavba:	*Zastavěná plocha vč. podz. Podlaží:*	*811,5 m²*
	Zastavěná plocha nadzemní části:	*452,0 m²*
	Zpevněné plochy:	*738,0 m²*
	Zelené střechy:	*0,0 m²*
	Zeleň na terénu:	*8,0 m²*
Navrhovaná změna:	*Zastavěná plocha vč. podz. podlaží:*	*810,2 m²*
	Zastavěná plocha nadzemní části:	*578,0 m²*
	Zpevněné plochy:	*476,0 m²*
	Zelené střechy:	*561,1,0 m²*
	Zeleň na terénu:	*92,0 m²*

Podlahová plocha:

Stávající hrubá podlahová plocha:	*1477 m²*
Celková navrhovaná hrubá podlahová plocha:	*1937 m²*

Bilance ploch navrhovaného objektu (všechna podlaží):

Bydlení a ateliéry (vč. zázemí a chodeb a garáže):	*985 m² + 370 m²*	*1355 m²*
Administrativa (vč. zázemí a chodeb a garáže):	*792 m² + 83 m²*	*875 m²*
Celkem:		*2230 m²*

Funkční jednotky:

Stávající ponechané byty:	*2, celkem 162,7 m²*
Nově navržené byty:	*9, celkem 369 m²*
Počet bytů celkem:	*11, celkem 531,7 m²*
Nově navržené ateliéry (ubytování):	*5, celkem 249,2 m²*
Velkoprostorová kancelář vč. komunikací a zázemí:	*815 m²*
Stávající garáže a technické zázemí:	*450,7 m²*
Servisní zázemí a komunikace:	*183,4 m²*

Dopravní obsluha území je zajištěna prostřednictvím stávajících přístupů z veřejné komunikace.

Výpočet potřeby parkovacích míst prokázal potřebu celkem 21 stání. Navrženým řešením stavby je zajištěno na terénu stávajících 8 míst a ve stávajících podzemních garážích 19 míst, tj. celkem 27 stání.

Stavba bude členěna na stavební objekty (SO):

SO 01 – Nástavba administrativní části, na pozemcích p. č. 2841/2, 2843/4

Jedná se o nástavbu dvorního objektu, který v současnosti slouží jako podzemní garáže a restaurace v 1NP. Dojde k odstranění kompletní konstrukce 1NP (restaurace) a následné výstavbě tří vzájemně ustupujících nadzemních podlaží určených pro administrativní účely. Nástavba bude umístěna na objektu podzemních garáží, který byl realizován technologií tzv. „bílé vany“. Fasáda objektu bude opatřena kontaktním zateplovacím systémem, výplně otvorů budou hliníkové. Střechy budou řešeny jako „zelené střechy“.

SO 02 – Změna „Šilhanova sanatoria“, na pozemku p. č. 2841/2

Stavební úpravy v uliční části spojené se změnou užívání – v 1NP až 5NP z administrativního na bytový účel s výjimkou 5. NP, ve kterém zůstanou zachovány dva stávající byty, v 1. PP pak ze stávající restaurace na kancelářské prostory. V rámci stavebních úprav dojde k odstranění stávajících vnitřních nenosných příček, vybourání otvorů v části nosných vnitřních zdí, podhledů, zařizovacích předmětů a nevyhovujících rozvodů. Nové dispoziční řešení bude realizováno pomocí lehkých sádrokartonových příček, včetně akusticky řešených mezibytových stěn. Součástí prací je také vybourání několika nových stavebních otvorů ve vnitřních nosných stěnách. Lokálně budou provedeny dozdívky ve stávajících nosných stěnách z plných pálených cihel, které budou konstrukčně propojeny se stávajícím zdivem. Nosné konstrukce ani základy objektu nebudou zásadně upravovány. Vodorovné konstrukce budou pouze místně zesíleny z důvodu nových příček a úprav dispozic.

SO 03 – Venkovní plochy a sadové úpravy, na pozemcích p. č. 2842/2, 2843/3, 2843/4,

Bude provedena oprava stávajících zpevněných venkovních ploch v místech jejich poškození. Tam, kde dojde k odstranění zpevněných ploch, bude doplněna zemina a realizována zahradní úprava formou výsadby travin, keřů a případně stromů.

Tato součást stavby nevyžaduje povolení stavebního úřadu a není předmětem územního rozhodnutí.

Druh a účel umisťované stavby, prostorové řešení stavby a umístění stavby na pozemcích:

Předmětem územního řízení je změna dokončené stavby spočívající ve stavebních úpravách, změně způsobu užívání části objektu a v nástavbě dvorní části stavby, nacházející se na adrese Veveří 2216/125, v městské části Brno-Žabovřesky. Stavba je umístěna na pozemcích p. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3 a 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno.

Stávající objekt tvoří provozně i stavebně propojený celek, sestávající z uličního řadového šestipodlažního objektu tzv. „Šilhanova sanatoria“ s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažími a z navazující dvorní části, která byla v minulosti realizována jako objekt podzemních garáží a nadzemní

restaurace. Obě části jsou propojeny v úrovni podzemního podlaží vnitřní chodbou a schodištěm, toto propojení zůstane zachováno i po realizaci navrhované změny.

Po provedení stavebních úprav bude uliční část objektu využívána převážně k bydlení formou bytových jednotek a ateliérů (1+kk, 2+kk, případně 3+kk), zatímco administrativní funkce bude soustředěna zejména do podzemního podlaží uliční části a do nově řešené nástavby ve dvorní části objektu.

Účelem stavby je zkvalitnění a efektivnější využití stávajícího stavebního fondu v zastavěném území města, rozšíření nabídky bydlení v centrální městské poloze a zachování administrativních ploch bez dalšího záboru dosud nezastavěných pozemků.

Prostorové řešení stavby vychází z respektování stávající urbanistické struktury blokové zástavby podél ulice Veveří. V uliční části objektu nedochází ke změně výšky ani hmotového uspořádání; zachována zůstává stávající podlažnost i architektonický výraz uliční fasády. Změny jsou soustředěny do vnitřního prostoru objektu a do dvorní části stavebního pozemku.

Ve dvorní části je navržena nástavba nad stávajícím podzemním podlažím krytých garáží, přičemž stávající nadzemní podlaží bývalé restaurace bude odstraněno. Nová nástavba bude tvořena třemi nadzemními podlažími, z nichž druhé a třetí podlaží jsou řešena jako ustupující, čímž dochází k postupnému snižování hmoty směrem do vnitrobloku. Toto řešení minimalizuje dopad stavby na okolní zástavbu, zlepšuje prostorové vztahy ve vnitrobloku a umožňuje realizaci rozsáhlých ploch zelených střech.

Výšková úroveň nástavby ve dvorní části nepřesahuje výšku uliční části objektu a respektuje předepsaný výškový rozsah zástavby v daném území. Realizací záměru nedochází ke zvýšení zastavěné plochy při započtení podzemních podlaží, naopak dochází k omezení zpevněných ploch a k výraznému navýšení ploch zeleně, a to jak formou zelených střech, tak doplněním zeleně na terénu.

Umístění stavby na pozemcích zůstává v zásadě shodné se stávajícím stavem. Stavba je situována v rámci vymezeného stavebního pozemku tvořeného uvedenými parcelami a respektuje jejich hranice. Dopravní napojení objektu je zajištěno stávajícím sjezdem z ulice Veveří, odkud je veden průjezd do vnitrobloku; toto řešení zůstává zachováno, stejně jako průjezd na sousední pozemek parc. č. 2843/1. Napojení stavby na veřejnou technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plyn, elektro a datové sítě) bude i nadále realizováno prostřednictvím stávajících přípojek, bez nároků na nové kapacity nebo nové trasy sítí.

Navrhovaná změna stavby je tedy umístěna v souladu se stávající parcelací, urbanistickou strukturou území a charakterem okolní zástavby a představuje racionální a udržitelný způsob dalšího využití dokončené stavby v zastavěném území města.

<u>Druh pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umisťuje:</u>
parc. č. 2841/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba č. pop. 2216, Žabovřesky,
parc. č. 2842/2 – ostatní plocha/zeleň,
parc. č. 2843/3 – zahrada,
parc. č. 2843/4 – ostatní plocha/manipulační plocha,
vše v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno (dále jen „k. ú. Žabovřesky“).

<u>Vymezení území dotčeného vlivy stavby:</u>
Území dotčené vlivy stavby tvoří plochy pozemků a staveb, na nichž je stavba umisťována, tj. pozemky parc. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky, a dále sousední pozemky parc. č. 2825/1, 2825/3, 2838, 2839, 2841/1, 2842/1, 2843/1, 2850/1, 2851, vše v k. ú. Žabovřesky.

Pro umístění, projektovou přípravu stavby a realizaci částí stavby, se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemcích p. č. 2841/2 (zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba č. p. 2216, Žabovřesky), p. č. 2842/2 (ostatní plocha/zeleň), p. č. 2843/3 – zahrada a p. č. 2843/4 (ostatní plocha/manipulační plocha) v k. ú. Žabovřesky tak, jak je zakresleno na situačních výkresech „Situace širších vztahů“ č. C1 v měř. 1:1000, „Katastrální situační výkres“ č. C2 v měř. 1:1000 a „Koordinační situace“ č. C3 v měř. 1:150, které jsou součástí projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem v územním řízení, zpracované Ing. arch. Štěpánem Tomasem, nám. SNP 1110/1, 613 00 Brno, autorizovaným architektem pod č. ČKA 04 154.

2. V dalším stupni projektové dokumentace bude dodržen druh a účel stavby, základní parametry jejího prostorového řešení a umístění, uvedené v popisu stavby ve výrokové části tohoto rozhodnutí a obsažené v projektové dokumentaci ověřené stavebním úřadem v územním řízení, zpracované Ing. arch. Štěpánem Tomasem, nám. SNP 1110/1, 613 00 Brno, autorizovaným architektem pod č. ČKA 04 154. Případné změny musí být předem projednány a povoleny stavebním úřadem.

3. Budou dodrženy požadavky vyplývající ze stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů:

   a) Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 18.03.2024 (č.j. KHSJM 16501/2024/BM/HOK):
      - V dokumentaci pro stavební povolení bude předložen precizovaný návrh protihlukových opatření (hlučnost VZT, neprůzvučnost oken a obvodového pláště – minimálně dle požadavků ČSN 73 0532 „Akustika – Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních výrobků – Požadavky“) a hluková studie vyhodnocující hluk z maximálního provozu všech stacionárních zdrojů hluku navržených v předmětné stavbě (např. navržená VZT), dokladující v nejzatíženějších stávajících i navrhovaných chráněných venkovních prostorech staveb a v navržených chráněných vnitřních prostorech staveb předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku pro denní i noční dobu, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NV č. 272/2011 Sb.).

   b) Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, Referátu ochrany ovzduší ze dne 04.12.2023 (č. j. MMB/0556955/2023/TRMA (DS):
      - Případné dodatečné změny vytápění, spočívající v navýšení projektovaného jmenovitého tepelného výkonu, typu nebo počtu spalovacích zdrojů tepla, budou předloženy ke schválení na OŽP MMB.
      - Do dalšího stupně projektové dokumentace bude zapracován návrh technických a organizačních opatření k omezení prašnosti ze stavební činnosti (kropení vzniklých prašných ploch staveniště, zakrývání prašných materiálů, kontrola čistoty dotčených příjezdových komunikací a v případě způsobeného znečištění jejich důkladná očista).

   c) Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí ze dne 11.12.2023 (č. j. MMB/0527054/2023/SLUD):
      z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění:
      - K umístění stavby čtyř plynových kondenzačních kotlů bylo vydáno dle § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, souhlasné závazné stanovisko č. j. MMB/0556955/2023/TRMA ze dne 04.12.2023, jehož podmínky je nutné respektovat.

      z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění:
      - OŽP MMB upozorňuje, že dne 01.01.2021 nabyl účinnosti zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

- Do projektové dokumentace pro stavební řízení v souladu s vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, bude zpracována kapitola nakládání s odpady vzniklými v rámci realizace stavby – maximální produkovaná množství a druhy odpadů při výstavbě, jejich likvidace, bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin:
  - odpady zatřídit dle vyhl. č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů,
  - uvést předpokládaná maximální produkovaná množství jednotlivých druhů odpadů vzniklých v rámci stavby v tunách,
  - u jednotlivých druhů odpadů uvést plánované koncové nakládání s nimi, to znamená, zda budou předány do zařízení k materiálovému využívání odpadů – např. k využívání odpadů formou recyklace nebo do zařízení k využívání odpadů na povrchu terénu (např. zeminy); do zařízení k energetickému využívání odpadů (spalitelné odpady); případně do zařízení k odstraňování odpadů – skládka; kombinované nakládání dle vlastností odpadů,
  - v projektové dokumentaci musí být uvedeno, že s odpady bude nakládáno v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, (dále „zákon o odpadech") a že veškeré vzniklé odpady budou předány v souladu s ustanovením § 13 odst. e) zákona o odpadech do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu.
- V rámci konečného nakládání s odpadem je nutno dodržet hierarchii způsobů nakládání s odpady stanovenou § 3 zákona o odpadech (předcházení vzniku odpadů, recyklace, energetické využití, odstranění).
- Bilance zemních prací – celkové množství zeminy vzniklé v rámci zemních prací, množství zeminy využité v rámci stavby v souladu s projektovou dokumentací (při splnění podmínek stanovených S 2 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech se nejedná o odpad), popis nakládání s přebytečnou zeminou (odpadem).

z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

- Při realizaci záměru nesmí dojít k porušení ochranných podmínek volně žijících ptáků, a také nesmí dojít k úhynu a zraňování dalších živočichů (jedná se zejména o ochranu netopýrů). Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody'), konkrétně v ustanoveních § 5 odst. 1 a 3 a § 5a odst. 1.
- Před zahájením prací je nutné objekt prohlédnout a o prohlídce provést zápis do stavebního deníku. V případě nálezu živočichů (např. hnízdících ptáků nebo netopýrů) je nutné situaci konzultovat s odborným zoologem (např. se zástupcem České společnosti ornitologické (CSO), tel: 737 301 664, 603 901 754, e-mail: horakkrystof@seznam.cz, jmpcso@seznam.cz nebo České společnosti pro ochranu netopýrů (ČESON), tel.: 774 548 855, 737 121 672, e-mail: netopyr@ceson.org, popř. s pracovníkem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Kotlářská 51, Brno, tel: 547 427 662 (647)). Pokyny odborného zoologa je třeba při dalším postupu respektovat, aby nedošlo k porušení zákona o ochraně přírody.
- OŽP MMB doporučuje, aby z důvodu ochrany ptáků byla na plošně rozsáhlých prosklených výplních použita opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do těchto prosklených ploch. Účinná opatření lze najít ve Standardu SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály a na www.birdlife.cz, www.ochranaptaku.cz (Pozn.: Samostatně umístěné siluety dravců nejsou účinným opatřením).
- Při realizaci stavby je nutné dodržet ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

- V případě kácení dřevin rostoucích mimo les je dle § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a s charakteristikou dle § 3 vyhlášky 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdější změny, nutné povolení orgánu ochrany přírody, na základě žádosti vlastníka. Dle obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna je orgánem k povolování kácení dřevin příslušný úřad městské části města Brna, tj. ÚMČ Brno-Žabovřesky.

d) Magistrátu města Brna, Odboru dopravy ze dne 03.01.2024 (č. j. MMB/0577861/2023):
- Příslušným silničním správním úřadem pro místní komunikaci II. třídy v ul. Veveří je OD MMB.
- Stavebník ověří zda, stavba musí být zařazena v koordinačním harmonogramu výkopových prací ve městě Brně, který je veden u Odboru investičního Magistrátu města Brna.
- Veškeré zpevněné plochy musí mít vybudováno funkční odvodnění na pozemku stavby a nesmí být narušeno odvodnění stávající veřejné komunikace, přičemž aby srážkové vody neodtékaly na veřejné komunikace do uličních vpustí.

e) Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, oddělení zemědělství ze dne 05.12.2023 (č. j. MMB/0557027/2023):

Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území:	Žabovřesky 610470
Pozemek p. č.:	2843/3
Výměra parcely (m^2) celková:	115
Výměra parcely (m^2) odnímaná:	115
Druh pozemku:	zahrada

Podmínky k zajištění ochrany ZPF fondu k realizaci stavby:
- K zajištění ochrany ZPF provede stavebník z celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skrývku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,30 m, v celkovém množství 35 m^3. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělené části pozemku a po dokončení stavby bude ornice použita pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech pozemku.
- Podle ust. § 14 odst. 5 zákona vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, vede o činnostech souvisejících se skrývkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy. Stavebník je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
- Dešťové vody budou odvedeny přes retenční nádrž do veřejné jednotné kanalizace.

Vymezení, zda a v jaké výši budou předepsány odvody:
- Podle ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu. O výši odvodů rozhodne Odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů (stavební zákon) po zahájení realizace záměru.
- Pozemek přísluší k BPEJ č. 2.08.10 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 11,78 Kč/m^2 podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a náleží do II. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 6 podle části D odst. 4

přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 70,68 Kč/m^2. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

- Stavebník je povinen Odboru VLHZ MMB:
  - podle ust. § 11 odst. 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,
  - podle ust. § 11 odst. 4 písm. b) zákona o ochraně ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru (např. zahájení skrývky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
  - podle ust. § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF dojde-li ke změně v osobě stavebníka, tj. povinného k platbě odvodů, nový stavebník je povinen tuto změnu ohlásit, a to do 1 měsíce od této změny.

f) Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje ze dne 10.6.2025 (č. j. MMB/0278283/2025):
- Záměr nazvaný „Změna stavby Veveří 125“, dotčené pozemky par. č. 2842/2, 2841/2, 2843/4, 2843/3 v k. ú. Žabovřesky, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro územní řízení, zpracované Ing. Arch. Štěpánem Tomasem, k datu 08/2023-04/2024 R01, doplnění 05/2025, ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.

4. Příjezdové trasy na staveniště vč. tonáže použitých vozidel budou před vydáním stavebního povolení projednány s Brněnskými komunikacemi a.s., Renneská tř. 1a, Brno.

5. Pro umístění stavby budou dodrženy podmínky a požadavky vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, které se týkají vytyčení stavby, výkopových prací v blízkosti zařízení, kontroly nepoškozenosti sítí před záhozem, zabezpečení a ochrany stávajících sítí, zajištění výkopů, podmínek křížení sítí, staveništní dopravy, vyplývající z vyjádření a stanovisek vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury a správců staveb a pozemků, tj.:
   - Statutárního města Brna, Magistrátu města Brna, Odboru investičního ze dne 25.1.2024, č. j. MMB/0003456/2024,
   - CETIN a.s. ze dne 28.8.2023, č. j. 243505/23,
   - Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 11.12.2023, zn. BVK/22026/2023,
   - EG.D, a.s. ze dne 2.1.2024, zn. D32385-27107296,
   - GasNet Služby, s.r.o. ze dne 7.12.2023, zn. 5002927624,
   - T-Mobile Czech republic a.s. ze dne 6.9.2023, č. j. E44356/23,
   - Vodafone Czech republic a.s. ze dne 8.9.2023, zn. 230828-1510589995,
   - Brněnských komunikací a.s. ze dne 25.4.2024, č. j. BKOM/06414/2024,
   - Masarykovy univerzity, Ústavu výpočetní techniky ze dne 21.8.2025, č. j. MU-IS/281783/2025/2908286/ÚVT/nov.6340.

6. Stavebník je dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění povinen písemně ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby, nejpozději však s předstihem 30 dnů před zahájením zemních prací Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Brno, v. v. i., a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území.

7. Územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou:

JUDr. Petr Kocián, nar. 01.02.1973, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1,
Marek Klíma, nar. 13.12.1968, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16,
Petra Klímová, nar. 14.05.1971, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16,
Mgr. Ilona Kociánová, nar. 21.05.1979, Munkova 651/31, 664 41 Troubsko,
Veveří 125 s.r.o., IČ 07360576, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16.

Odůvodnění

Žadatel, JUDr. Petr Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1, zastoupený na základě plné moci Ing. arch. Štěpánem Tomasem, IČO 73345709, Sosnová 670/15, Jundrov, 637 00 Brno 37 (dále jen „žadatel“), podal dne 30.04.2024 u Úřadu městské části města Brna Brno-Žabovřesky, Odboru stavebního (dále jen „stavební úřad ÚMČ“) žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Změna stavby Veveří 125“ umístěné na pozemcích parc. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky, prováděné na objektu č. pop./or. 2216/125 na ulici Veveří, obec Brno.

Předmětem řízení je změna dokončené stavby č. pop./or. 2216/125 na ulici Veveří ve statutárním městě Brně umístěné na pozemku parc. č. 2841/2 v katastrálním území Žabovřesky. Změna stavby spočívá ve stavebních úpravách souvisejících se změnou dispozičního řešení a se změnou užívání uliční části stavby, tzv. „Šilhanova sanatoria“, při zachování jejího vzhledu i výšky. Dále se jedná o nástavbu objektu ve dvorní části stavby (nyní neprovozované restaurace ve dvoře) a o související úpravy venkovních ploch a sadové úpravy ve dvorní části. Stavba bude členěna na stavební objekty SO 01 – Nástavba administrativní části, SO 02 – Změna „Šilhanova sanatoria“ a SO 03 – Venkovní plochy a sadové úpravy.

Vše bude realizováno na pozemcích p. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno.

Dnem podání žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo zahájeno územní řízení.

Jelikož žádost neobsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem, stavební úřad ÚMČ opatřením ze dne 13.05.2024 pod č. j. MVCBZAB 07098/24/OS/UHNM vyzval žadatele k doplnění žádosti a usnesením ze dne 13.05.2024 pod č. j. MCBZAB 07100/24/OS/UHNM územní řízení přerušil.

Žádost byla doplněna dne 15.05.2024 u stavebního úřadu ÚMČ podáním evidovaným pod č.j. MCBZAB 07333/24.

Dne 01.07.2024 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 („stavební úřad“), který nyní vykonává přenesenou působnost obecního stavebního úřadu a kontrolu ve věcech stavebního řádu podle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a to i ve věcech, které byly zahájeny před účinností tohoto zákona. Z tohoto důvodu v řízení zahájeném podáním žádosti dne 30.4.2024 u Odboru stavebního Úřadu městské části města Brna, Brno-Žabovřesky („stavebního úřadu ÚMČ“), pokračuje a rozhodnutí vydává Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna („stavební úřad“).

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.

Dne 31.01.2025 nabylo účinnosti Opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna. V návaznosti na tuto skutečnost požádal dne 03.02.2025 Odbor stavebního řádu MMB podle ust. § 96b odst. 2 stavebního zákona (žádost č. j. MMB/0060262/2025) Odbor územního plánování a rozvoje MMB o vydání navazujícího závazného stanoviska, neboť tato skutečnost představovala změnu podmínek v území a změnu podkladů pro původní závazné stanovisko a záměr bylo proto třeba posoudit z hlediska souladu s novým územním plánem.

Dne 13.06.2025 bylo stavebnímu úřadu doručeno navazující závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, ze dne 10.06.2025, vydané po nabytí účinnosti nového Územního plánu města Brna (opatření obecné povahy č. 1/2025, účinné od 31.1.2025). Nové stanovisko bylo vyžádáno stavebním úřadem dne 03.02.2025 podle ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, neboť schválení nového územního plánu představovalo změnu podkladů pro posouzení záměru. Žadatel toto stanovisko doplnil dne 09.07.2025 společně s přepracovanou částí dokumentace, jejíž úprava byla nutná k posouzení dokumentace z hlediska souladu navrženého záměru s novým územním plánem města Brna. Žadatel spolu s navazujícím závazným stanoviskem předložil novou „Souhrnnou technickou zprávu R02“ č. B ze dne 28.5.2025 a výkresy „Pohledy A dvorní část“ č. ST 07 a „Pohledy B Dvorní část“ č. ST 08.

Stavební úřad opatřením ze dne 06.08.2024 pod č.j. MMB/0379488/2025 a spis. zn. OSR/MMB/0536253/Sta oznámil podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení územního řízení, a jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil u projednání žádosti o vydání územního rozhodnutí, v souladu s ustanovením 87 odst. 1 stavebního zákona, od ústního jednání a zároveň pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků řízení určil lhůtu do 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení územního řízení a současně také sdělil všem účastníkům řízení, že po uplynutí lhůty 15 dnů od doručení tohoto oznámení bude ukončeno dokazování a účastníci řízení mají dále možnost, v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu, vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním.

Stavební úřad rovněž podle ustanovení § 89 odst. 5 stavebního zákona v oznámení o zahájení řízení poučil účastníky řízení o podmínkách pro uplatňování námitek podle ustanovení § 89 odst. 1 až 4 stavebního zákona.

Okruh účastníků územního řízení byl v opatření ze dne 06.08.2025 stanoven v souladu s ust. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona žadateli, tj. **JUDr. Petr Kocián**, bytem Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1-Nové Město, zastoupený Ing. arch. Štěpánem Tomasem, Sosnová 670/15, Jundrov, 637 00 Brno 37, podle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. **statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno-Žabovřesky, Mgr. Filipem Lederem, Horova 1623/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vlastníkům pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn a subjektům, mající jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. pozemky a stavby na pozemcích p. č. 2841/2, 2842/2, 2843/3, 2843/4 v kat. území Žabovřesky, kterými jsou **Marek Klíma**, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, **Petra Klímová**, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, **Mgr. Ilona Kociánová**, Munkova 651/31, 664 41 Troubsko a společnost Veveří 125 s.r.o., IČ 07360576, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16 a podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, tj. vlastníci staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury na pozemcích

a vlastníci pozemků a staveb na pozemcích: parc. č. 2825/1, 2825/3, 2838, 2839, 2841/1, 2842/1, 2843/1, 2850/1, 2851 v kat. území Žabovřesky.

Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, tj. podle ustanovení § 144 odst. 1 zákona 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, s více než 30 účastníky, bylo oznámení o zahájení územního řízení podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona doručeno postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, tj. veřejnou vyhláškou.

Žadatel dne 30.04.2024 podal žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby podle ust. § 86 stavebního zákona. Žádost obsahovala veškeré obecné náležitosti a údaje o požadovaném záměru, včetně identifikace dotčených pozemků a staveb, na nichž má být záměr uskutečněn. K žádosti byly připojeny podklady podle § 86 odst. 2 stavebního zákona, tj. souhlasy s umístěním záměru, resp. projednáním záměru v územním řízení, koordinovaná závazná a závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a další doklady tvořící dokladovou část předložené dokumentace.

Dokumentace připojená k žádosti byla zpracována oprávněnou osobou, Ing. arch. Štěpánem Tomasem, nám. SNP 1110/1, 613 00 Brno, autorizovaným architektem (ČKA 04 154), v rozsahu přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část, která dále zahrnuje:

- požárně bezpečnostní řešení zpracované společností IGNIS PROJEKT s.r.o., Ing. Maqkem Šindlerem a zodpovědným projektantem Janem Drahošem, autorizovaným technikem pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb (ČKAIT - 0009528),
- studii denního osvětlení a proslunění, zpracovanou společností SUCHÁNEK s.r.o., Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby (ČKAIT – 1006595),
- hlukovou studii zpracovanou akustickou laboratoří Akulab s.r.o., Mgr. Lubošem Popelákem a Ing. Petrem Tejčkem,
- protokol o měření hluku č. PM-2023/09-2b, měření hluku z tramvajové dopravy zpracovaný akustickou laboratoří Akulab s.r.o., Ing. Lukášem Haluskou,
- protokol o měření hluku č. PM-2023/09-2a, měření hluku z automobilové dopravy zpracovaný akustickou laboratoří Akulab s.r.o., Ing. Lukášem Haluskou.

Žadatel, kterým je JUDr. Petr Kocián, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1, je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 2841/2 v kat. území Žabovřesky.

K umístění stavby na pozemku parc. č. 2841/2 v kat. území Žabovřesky byl doložen souhlas všech spoluvlastníků pozemku, kterými jsou Marek Klíma, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, Petra Klímová, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, Mgr. Ilona Kociánová, Munkova 651/31, 664 41 Troubsko a společnost Veveří 125 s.r.o., Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16. Souhlasy se stavbou, respektive s jejím projednáním v územním řízení, byly vyznačeny na situačních výkresech stavby „Koordinační situace, Souhlas vlastníků“ č. C3 – V ze dne 21.8.2023 a „Koordinační situace, Souhlas vlastníků – dodatek č. 1“ č. C3 – S ze dne 06.08.2025.

K umístění stavby na pozemcích parc. č. 2842/2, 2843/3, 2843/4 v v kat. území Žabovřesky byl doložen souhlas vlastníka pozemku, společnosti Veveří 125 s.r.o., Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, rovněž vyznačený na situačním výkrese stavby „Koordinační situace, Souhlas vlastníků“ č. C3 – V ze dne 21.08.2023.

K žádosti byla doložena koordinovaná závazná stanoviska, závazná stanoviska, stanoviska, vyjádření a sdělení dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů:

- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 18.03.2024, č. j. KHSJM 16501/2024/BM/HOK,
- závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje ze dne 09.04.2024, č. j. MMB/0129747/2024/Tem,
- závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje ze dne 10.06.2025, č. j. MMB/0278283/2025,
- závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, Referátu ochrany ovzduší ze dne 04.12.2023, č. j. MMB/0556955/2023/TRMA (DS),
- stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí ze dne 11.12.2023, č. j. MMB/0527054/2023/SLUD,
- vyjádření Magistrátu města Brna, Odboru dopravy ze dne 3.1.2024, č. j. MMB/0577861/2023,
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 20.12.2023, č. j. HSBM-8708-3/2023,
- sdělení Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče ze dne 09.01.2023, č. j. MMB/0012700/2024/M/s,
- závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, oddělení zemědělství ze dne 05.12.2023, č. j. MMB/0557027/2023.

Dále byla předložena další stanoviska, vyjádření a souhlasy:

- vyjádření a souhlas Statutárního města Brna, Magistrátu města Brna, Majetkového odboru ze dne 05.03.2024, č. j. MMB/0083338/2024,
- stanovisko Statutárního města Brna, Magistrátu města Brna, Odboru investičního ze dne 25.01.2024, č. j. MMB/0003456/2024,
- vyjádření CETIN a.s. ze dne 28.08.2023, č. j. 243505/23,
- stanovisko Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 11.12.2023, zn. BVK/22026/2023,
- vyjádření a souhlas EG.D, a.s. ze dne 02.01.2024, zn. D32385-27107296,
- stanovisko GasNet Služby, s.r.o. ze dne 07.12.2023, zn. 5002927624,
- vyjádření Technických sítí Brno, akciové společnosti ze dne 09.01.2024, zn. TSB/00097/2024,
- vyjádření T-Mobile Czech republic a.s. ze dne 06.09.2023, č. j. E44356/23,
- vyjádření a souhlas Vodafone Czech republic a.s. ze dne 08.09.2023, zn. 230828-1510589995,
- stanovisko NIPI BEZBARIÉROVÉ PROSTŘEDÍ, o.p.s. ze dne 29.02.2024, zn. 115240019 (10160),
- vyjádření Brněnských komunikací a.s. ze dne 25.04.2024, č. j. BKOM/06414/2024,
- vyjádření Masarykovy univerzity, Ústavu výpočetní techniky ze dne 21.08.2025, č. j. MU-IS/281783/2025/2908286/ÚVT/nov.6340,
- vyjádření Vysokého učení technického v Brně ze dne 19.08.2025, č. j. VUTBR/230752/2025 vutbes9503450b.

Stavební úřad přezkoumal úplnost a vzájemný soulad předložených stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy a podle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona rozhodoval v souladu s jejich závěry. Podmínky vyplývající z těchto stanovisek zahrnul do podmínek územního rozhodnutí.

Z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování byla rozhodná dvě závazná stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna – původní ze dne 09.04.2024 (pro původní územní plán) a navazující ze dne 10.6.2025 (pro nový územní plán účinný od 31.01.2025).

Požadavky vlastníků a správců technické infrastruktury a komunikací, zejména ve vztahu k dodržení příslušných technických norem (ČSN), při zpracování následné dokumentace, postupu prací v

ochranných pásmech, vytýčení sítí a kontrole před záhozem, byly rovněž promítnuty do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad v územním řízení přezkoumal žádost v souladu s ustanovením § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a posoudil, zda je záměr žadatele v souladu:

a) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
b) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, včetně možnosti a způsobu napojení a respektování ochranných a bezpečnostních pásem,
c) s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona.

ad a) a c)
Předmětem řízení je změna využití a stavební úpravy stávajícího objektu „Šilhanovo sanatorium“ v ulici Veveří v Brně, určeného pro bydlení, a dále umístění a realizace stavby s administrativní funkcí ve dvorní části areálu. Záměr je umístěn v zastavěném území města Brna a navazuje na stávající městskou blokovou strukturu zástavby v ulici Veveří.

Stávající objekt sanatoria je situován v uliční frontě ulice Veveří a svým umístěním, hmotovým řešením a měřítkem odpovídá charakteru okolní zástavby tvořené převážně vícepodlažními městskými domy s obytnou funkcí. Navrhované stavební úpravy nemění základní objemové ani výškové uspořádání objektu směrem do ulice a nenarušují urbanistickou strukturu území.

Administrativní stavba umístěná ve dvorní části areálu je situována v prostoru vnitrobloku, mimo uliční prostor, a je navržena tak, aby svým umístěním, měřítkem a provozem nenarušovala charakter obytného prostředí ani podmínky užívání okolních staveb. Stavba nepřesahuje na sousední pozemky a jsou dodrženy vzájemné odstupy umožňující řádnou údržbu staveb a provoz technické infrastruktury.

Stavební pozemky jsou svými rozměry, polohou a stavebně-technickými podmínkami způsobilé pro umístění, realizaci i následné užívání navrženého záměru. Přístup ke stavbám je zajištěn ze stávajících veřejných komunikací a vnitroareálových ploch.

Záměr řeší parkování v rámci areálu na pozemcích stavebníka. Nakládání s odpady je zajištěno prostřednictvím vymezených prostor pro ukládání komunálního odpadu. Odvod odpadních vod je řešen napojením na veřejnou kanalizační síť, přičemž dešťové vody jsou hospodařeny v souladu s projektovou dokumentací, zejména s využitím retenčních prvků a regulovaného odtoku.

Z hlediska vlivu záměru na okolní zástavbu nebyl prokázán negativní dopad na podmínky bydlení, denní osvětlení ani oslunění okolních objektů. Předložené podklady dokládají, že realizací záměru nedojde ke zhoršení kvality prostředí nad míru přiměřenou poměrům v daném území.

Dokumentace stavby řeší bezbariérový přístup do objektů a jejich vnitřní provoz v souladu s charakterem navrženého využití. Komunikační propojení jednotlivých podlaží je zajištěno výtahy a schodišti.

Požární bezpečnost staveb byla doložena požárně bezpečnostním řešením, které bylo projednáno s Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje, jenž k záměru vydal kladné koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje dne 20.12.2023, č. j. HSBM-8708-3/2023.

Z hlediska ochrany veřejného zdraví bylo k záměru vydáno souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje. závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 18.3.2024, č. j. KHSJM 16501/2024/BM/HOK.

K posouzení záměru z hlediska ochrany životního prostředí byla doložena souhlasná stanoviska příslušných odborů Magistrátu města Brna. Závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, Referátu ochrany ovzduší ze dne 4.12.2023, č. j. MMB/0556955/2023/TRMA (DS), z hlediska ochrany ovzduší, stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí ze dne 11.12.2023, č. j. MMB/0527054/2023/SLUD, z hlediska ochrany přírody a krajiny, odpadového hospodářství a vodního hospodářství a závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, oddělení zemědělství ze dne 5.12.2023, č. j. MMB/0557027/2023, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Z těchto stanovisek vyplývá, že záměr nemá negativní dopady na složky životního prostředí ani na zájmy chráněné zvláštními právními předpisy. Řešené území se nachází mimo vymezené záplavové území.

Z hlediska územně plánovací dokumentace byl záměr posouzen jako přípustný, což bylo potvrzeno závaznými stanovisky dotčeného orgánu územního plánování Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje vydanými v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, který vydal závazné stanovisko dne 9.4.2024, č. j. MMB/0129747/2024/Tem a následně nové (navazující) závazné stanovisko dne 10.6.2025, č. j. MMB/0278283/2025, vydané po nabytí účinnosti nového Územního plánu města Brna (účinnost 31.1.2025).

Záměr je situován ve stabilizované ploše smíšené obytné všeobecné (SU) v ulici Veveří v Brně a spočívá ve stavebních úpravách a nástavbě stávající stavby („Šilhanovo sanatorium“) a v úpravách dvorní části objektu, bez plošného rozšíření zastavěného území. Řešené území je součástí kompaktní městské blokové struktury vícepodlažní zástavby podél významné městské třídy, kde je běžné členění staveb na uliční a dvorní trakty.

Z hlediska funkčního využití je záměr v souladu s podmínkami plochy SU, neboť zahrnuje funkce bydlení, administrativy a ubytování, které jsou v této ploše přípustné. Vzhledem k tomu, že stávající objekt není plošně rozšiřován, nejsou uplatňovány dodatečné požadavky na plošné zastoupení zeleně. Navržené využití respektuje stávající charakter území a nenarušuje jeho stabilizovaný stav.

Z hlediska prostorového uspořádání je záměr posouzen jako přípustný. Stavba respektuje založenou uliční i dvorní stavební čáru a doplňuje stávající zástavbu v rámci kompaktní struktury. Nástavba dvorního křídla je hmotově i výškově přiměřená okolní zástavbě. Navržená výška atiky dvorní části v rozmezí cca 3,8–14,6 m nad úrovní přilehlého terénu je v souladu se stanovenou výškovou hladinou území (max. 22 m) a odpovídá charakteru městské třídy.

Z hlediska doplňujících a obecných podmínek využití území záměr nenarušuje charakter stabilizovaného území zóny Z2.14 – Žabovřesky a není s těmito podmínkami v rozporu. Stavba je řešena s využitím stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury a bez potřeby jejího rozšiřování.

Záměr byl dále posouzen ve vztahu k územně plánovacím podkladům, zejména k územní studii Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu a ke studii Výškové zónování pro Územní plán města Brna. Na základě tohoto posouzení bylo konstatováno, že navržená nástavba dvorní části, zasazená do svažitého terénu, není v rozporu se stávající výškovou hladinou ani s jednotným charakterem zástavby a nemění urbanistický charakter území městské třídy.

Z hlediska odvodnění území je záměr v souladu s Generelem odvodnění města Brna; dešťové vody ze střech dvorní části jsou řešeny s využitím retenční nádrže a zelených střech, čímž je přispěno ke zlepšení odtokových poměrů v území.

Na základě výše uvedeného dospěl Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna k závěru, že navrhovaný záměr není v rozporu s územním plánem ani s územně plánovacími podklady, respektuje funkční a prostorové regulativy dotčené plochy a je v souladu s cíli a úkoly územního

plánování, zejména s požadavky na urbanistické, architektonické a prostorové uspořádání území a na zachování kvality prostředí pro bydlení.

Na základě výše uvedených skutečností stavební úřad konstatuje, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů, zvláštními právními předpisy i závaznými stanovisky dotčených orgánů. Pro záměr nebyla udělena ani není vyžadována výjimka z obecných požadavků na využívání území ani z technických požadavků na stavby.

ad b)
Záměr bude napojen na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v ulici Veveří. Napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a distribuční síť elektrické energie je řešeno prostřednictvím stávajících nebo upravovaných přípojek v souladu s projektovou dokumentací.

K navrženému způsobu napojení vydali příslušní vlastníci a správci technické infrastruktury svá vyjádření a stanoviska, jejichž podmínky byly zapracovány do projektové dokumentace a podmínek územního rozhodnutí.

Dopravní obsluha území je zajištěna prostřednictvím stávajících přístupů z veřejné komunikace. Záměr nevyvolává potřebu realizace nové veřejné dopravní infrastruktury.

Výpočet potřeby parkovacích míst byl proveden podle ČSN 73 6110 (část B.4 souhrnné technické zprávy B) a prokázal potřebu celkem 21 stání. Navrženým řešením stavby je zajištěno na terénu stávajících 8 míst a ve stávajících podzemních garážích 19 stávajících míst, tj. celkem 27 stání, čímž je požadovaná kapacita pokryta.

Na základě uvedeného stavební úřad konstatuje, že záměr splňuje požadavky na veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu a jeho napojení je řešeno v souladu s podmínkami dotčených správců a platnými právními předpisy. Stavba bude napojena na stávající infrastrukturu bez potřeby výstavby nové veřejné infrastruktury. Respektování ochranných a bezpečnostních pásem technických sítí bude zajištěno při další projektové přípravě a realizaci stavby.

Stavební úřad na základě shromážděných podkladů a provedeného posouzení dospěl k závěru, že navrhovaná stavba je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s obecnými požadavky na využívání území, a současně splňuje požadavky na napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stavba je rovněž v souladu se závaznými stanovisky a vyjádřeními dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, a proto je z hlediska § 90 stavebního zákona přípustná.

V řízení nebyly uplatněny námitky či připomínky účastníků řízení.

K podkladům rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 odst. 3 stavebního zákona se účastníci řízení dále rovněž nevyjádřili.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, v aktuální podobě a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Stavební úřad konstatuje, že stavba je navržena v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, zejména s obecnými požadavky na využívání území, je zajištěno napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, respektuje dotčená ochranná a bezpečnostní pásma, je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, se závaznými stanovisky a s rozhodnutími dotčených orgánů vydanými podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona.

Stavební úřad na základě provedeného posouzení neshledal důvody, které by bránily umístění stavby, proto 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, 602 00 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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Lukáš Bezděk
vedoucí stavebního úřadu obvodu VII
Odbor stavebního řádu

SPRÁVNÍ POPLATEK:

- Správní poplatek ve výši 20 000 Kč, vyměřený dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve znění platném do 31.12.2023: položka 17 bod 1 písm. f) sazebníku správních poplatků, byl uhrazen dne 31.10.2026 pod variabilním symbolem 4413612015.

PŘÍLOHA PRO ŽADATELE:

- projektové dokumentace ověřená stavebním úřadem v územním řízení bude žadateli zaslána (předána) po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

OBDRŽÍ

účastníci řízení
(prostřednictvím datové schránky)

- Ing. arch. Štěpán Tomas, IDDS: 7maiyf7, Sosnová 670/15, Jundrov, 637 00 Brno 37, zastupující JUDr. Petra Kociána, Krakovská 1363/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
- statutární město Brno, Městská část Brno-Žabovřesky, starosta MČ, IDDS: n97byjq, Horova 1623/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Mgr. Ilona Kociánová, Munkova 651/31, 664 41 Troubsko
- Veveří 125 s.r.o., IDDS: 63hhtve, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

(doporučeně do vlastních rukou)
- Marek Klíma, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Petra Klímová, Veveří 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
- Mgr. Ilona Kociánová, Munkova 651/31, 664 41 Troubsko

(veřejnou vyhláškou)
- vlastník pozemků parc. č. 2825/1 a 2825/3 v kat. území Žabovřesky
- oprávnění z jiných věcných práv k pozemkům parc. č. 2825/1 a 2825/3 v kat. území Žabovřesky
- spoluvlastníci pozemku parc. č. 2838 v kat. území Žabovřesky a stavby rodinného domu č. pop. 2215 umístěného na pozemku parc. č. 2838 v kat. území Žabovřesky
- spoluvlastníci pozemku parc. č. 2839 v kat. území Žabovřesky
- spoluvlastníci pozemků parc. č. 2841/1, 2842/1 a 2843/1 v kat. území Žabovřesky a stavby bytového domu č. pop. 2217 umístěného na pozemku parc. č. 2841/1 v kat. území Žabovřesky
- vlastník pozemků parc. č. 2850/1 a 2851 v kat. území Žabovřesky
- vlastníci staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury umístěné na pozemcích parc. č. 2825/1 a 2825/3 v kat. území Žabovřesky

DOTČENÉ ORGÁNY

(prostřednictvím datové schránky)
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv, Zubatého 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, IDDS: jaaai36, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno 2

(prostřednictvím interní pošty)
- Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 67, 601 67 Brno 2
- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, Brno-střed, 602 00 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 67, 601 67 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno 2

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 na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Ukončení zveřejnění umožňující dálkový přístup dne:

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.