

SP. ZN.: OSR/MMB/1090349/2024/Kub

Č. J.: MMB/0080676/2025

VYŘIZUJE: Ing. Petra Kuběnová

TEL./E-MAIL: +420 542175357/kubenova.petra@brno.cz

Brno 5.3.2025

Toto rozhodnutí nabylo

právní moci dne 5.3.2025

V Brně dne 5.3.2025



KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

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“), obdržel dne 16.12.2024 žádost stavebníka, kterým je Diorit a.s., IČO 27734170, Dlouhá č.p. 727/39, 110 00 Praha 1-Staré Město, zastoupená na základě plné moci společností ARCHITEKTI D.R.N.H., s.r.o., IČO 26266971, Průchodní č.p. 377/2, Brno-město, 602 00 Brno 2, o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu s názvem: **„Bytový soubor v lomu, ulice Bystrcká v Brně“, na ul. Bystrcká, pozemky parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3, 1841/1, 1841/2, 1844/6, 3172/3, 1747/15, 1747/17** v katastrálním území Komín, obec Brno (dále jen „stavba“), jejímž předmětem jsou následující objekty:

SO 01 - Příprava a zabezpečení území výstavby, stabilizace stěn lomu

SO 02 - Bytový dům

IO 01 - Areálové komunikace - chodníky a zpevněné plochy

IO 11 - Přeložka sloupu veřejného osvětlení

Pro předmětnou stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí č. j. MCBKOM 01902/2020/SÚ/Nýv ze dne 20.4.2020 s nabytím právní moci dne 20.5.2020 a stavební povolení č. j. MCBKOM 01781/2022/SÚ/Nýv ze dne 29.4.2022 s nabytím právní moci dne 20.5.2022.

Stavební úřad po přezkoumání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí a na základě výsledků závěrečné kontrolní prohlídky stavby konané dne 28.2.2025

podle ust. § 235 odst. 1 stavebního zákona

povoluje užívání stavby s názvem:

**„Bytový soubor v lomu, ulice Bystrcká v Brně“,
na ul. Bystrcká, pozemky parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3, 1841/1, 1841/2, 1844/6, 3172/3,
1747/15, 1747/17 v katastrálním území Komín, obec Brno**

stavebníkovi, kterým je:

Diorit a.s., IČO 27734170, Dlouhá č.p. 727/39, 110 00 Praha 1-Staré Město,
zastoupený na základě plné moci společností ARCHITEKTI D.R.N.H., s.r.o., IČO 26266971, Průchodní
č.p. 377/2, Brno-město, 602 00 Brno.

V geometrickém plánu pro vyznačení obvodu budovy č. 2931-9206/2023 je bytový dům vyznačen na pozemku p.č. 1841/17 v k. ú. Komín, obec Brno.

Při závěrečné kontrolní prohlídce, konané dne 28.2.2025 bylo zjištěno, že skutečné provedení stavby je v souladu s územním rozhodnutím č. j. MCBKOM 01902/2020/SÚ/Nýv ze dne 20.4.2020 s nabytím právní moci dne 20.5.2020 a stavebním povolením č. j. MCBKOM 01781/2022/SÚ/Nýv ze dne 29.4.2022 s nabytím právní moci dne 20.5.2022. Došlo pouze k nepodstatné změně, kdy z místnosti č. 1.19 o výměře 26,9 m² v 1.NP, původně určené pro popelnice, je nově komerční jednotka (dále jen „KJ“). Dochází tedy k navýšení počtu KJ z původně povolených 3 na celkem 4 KJ. Prostory pro umístění popelnic jsou nadále umístěny v místnostech v 1.NP. K této změně stavebník doložil souhlasné stanovisko Hasičského záchranného sboru a Krajské hygienické stanice.

Předmětem kolaudačního řízení jsou následující objekty:

Stavební objekty:

SO 01 - Příprava a zabezpečení území výstavby, stabilizace stěn lomu – parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3, 1841/1, 1841/2, 1844/6, 3172/3

SO 02 - Bytový dům – parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3

Inženýrské objekty:

IO 01 - Areálové komunikace - chodníky a zpevněné plochy – parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3

IO 11 - Přeložka sloupu veřejného osvětlení parc. č. 1841/3, 1747/15, 1747/17

Popis stavby:

Jedná se o novostavbu bytového domu umístěnou v prostoru bývalého lomu v Brně - Komíně. Objekt je osmipodlažní, má jedno podzemní podlaží a sedm nadzemních. V nadzemních podlažích jsou umístěny bytové a nebytové jednotky (studia, resp. ubytovací jednotky) velikostního rozmezí od 1+kk až 4+kk a komerční jednotky, podzemní podlaží zahrnuje hromadné garáže a technické zázemí objektu. Objekt obsahuje celkem 100 bytových, 41 nebytových jednotek a 4 komerční jednotky. Podzemní garáže mají kapacitu 172 parkovacích míst, na venkovní přístupové komunikace navazují dalších 8 parkovacích míst.

Počty a plochy jednotek dle dokumentace skutečného provedení:

	1.PP	1.NP	2.NP	3.NP	4.NP	5.NP	6.NP	7.NP	Celkem
Plochy bytů a studií *	-	1082,8	1412,1	1221,1	1242,7	744,2	555,2	428,6	6686,1 m ²
Plochy komerčních jednotek **	-	388,7	-	-	-	-	-	-	388,7 m ²
Plocha sklepních kójí	245,1	108	113,7	34,8	34,8	-	-	-	536,4 m ²
Počet sklepních kójí	37	38	39	14	14	-	-	-	142
Počet bytů a studií	-	26	34	28	28	12	9	4	141
- z toho studia	-	6	14	9	7	3	2	-	41
- z toho 1+kk	-	11	10	9	10	-	-	-	40
- z toho 2+kk	-	4	6	4	4	4	3	-	25
- z toho 3+kk	-	5	4	6	7	4	2	-	28
- z toho 4+kk	-	-	-	-	-	1	2	4	7

Podmínky pro odstranění drobných nedostatků zjištěných při kolaudačním řízení:

- Stavebník po odstranění zařízení staveniště dokončí venkovní úpravy povrchů v termínu do 30.5.2025 a oznámí tuto skutečnost stavebnímu úřadu.
- Před uvedením komerčních jednotek do provozu budou dokončeny povrchové úpravy stěn a podlah v těchto jednotkách.

Podmínky pro užívání stavby:

- Krajská hygienická stanice Jmk ve svém podmíněném souhlasném závazném stanovisku č.j. KHSJM 07892/2025/BM/HOK ze dne 25.2.2025 stanovila podmínku: Konkrétní účel užívání komerčních jednotek bude před jejich uvedením do provozu samostatně projednán s KHS JmK pro povolení změny užívání.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správní řád je:

Diorit a.s., IČO 27734170, Dlouhá č.p. 727/39, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění

Stavebník, kterým je Diorit a.s., IČO 27734170, Dlouhá č.p. 727/39, 110 00 Praha 1-Staré Město a kterého zastupuje ARCHITEKTI D.R.N.H., s.r.o., IČO 26266971, Průchodní č.p. 377/2, Brno-město, 602 00 Brno 2, podal dne 16.12.2024 žádost o kolaudační rozhodnutí pro stavbu s názvem: „Bytový soubor v lomu, ulice Bystrcká v Brně“, na ul. Bystrcká, pozemky par. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3, 1841/1, 1841/2, 1844/6, 3172/3, 1747/15, 1747/17, k. ú. Komín, obec Brno, jejímž předmětem je novostavba bytového domu a souvisejících SO a IO. Stavební úřad vyrozuměl opatřením ze dne 30.1.2025 pod č. j. MMB/0080533/2025 účastníky řízení o zahájení kolaudačního řízení, ve kterém vyzval účastníky řízení k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce. Při závěrečné kontrolní prohlídce, konané dne 28.2.2025 bylo zjištěno, že skutečné provedení stavby, je v souladu s územním rozhodnutím č. j. MCBKOM 01902/2020/SÚ/Nýv ze dne 20.4.2020 s nabytím právní moci dne 20.5.2020 a stavebním povolením č. j. MCBKOM 01781/2022/SÚ/Nýv ze dne 29.4.2022 s nabytím právní moci dne 20.5.2022. Zrušením místnosti č. 1.19 v 1.NP o výměře 26,9 m², určené pro popelnice dochází k navýšení počtu KJ na celkem 4 KJ. Nově tedy objekt obsahuje celkem 4 KJ. Tato změna je zaznamenána v dokumentaci skutečného provedení, kterou stavebník předložil k žádosti spolu se souhlasným stanoviskem Hasičského záchranného sboru a Krajské hygienické stanice k této změně.

Stavba byla dle územního rozhodnutí a stavebního povolení členěna na následující objekty:

Stavební objekty:

SO 01 - Příprava a zabezpečení území výstavby, stabilizace stěn lomu

SO 02 - Bytový dům

SO 03 - Sadové a zahradní úpravy *(nebyly součástí povolovacího procesu, nepodléhají kolaudaci)*

Inženýrské objekty:

IO 01 - Areálové komunikace a zpevněné plochy

IO 02 - Terénní úpravy

IO 03 – Zabezpečení stávajícího vodovodního přivaděče *(již samostatně zkolaudováno)*

IO 04 – Přípojka VN, distribuční trafostanice *(již samostatně zkolaudováno)*

IO 05 – Prodloužení veřejného vodovodu *(již samostatně zkolaudováno)*

IO 06 – Splašková kanalizace *(nepodléhá kolaudaci)*

IO 07 - Přípojky kanalizace splaškové a vodovodu *(nepodléhá kolaudaci)*

IO 08 - Areálová dešťová kanalizace (včetně retenčních nádrží) *(již samostatně zkolaudováno)*

IO 09 - Veřejná komunikace a chodník - zahrnuje i přechod a ochranný ostrůvek pro chodce *(není předmětem tohoto kolaudačního řízení, bude zkolaudováno samostatně)*

IO 10 – Přeložka sloupů trakčního vedení *(již samostatně zkolaudováno)*

IO 11 – Přeložka sloupu veřejného osvětlení

IO 12 – Vrty pro tepelná čerpadla (*nepodléhá kolaudaci*)

Předmětem kolaudačního řízení jsou následující objekty:

Stavební objekty:

SO 01 - Příprava a zabezpečení území výstavby, stabilizace stěn lomu – parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3, 1841/1, 1841/2, 1844/6, 3172/3

SO 02 - Bytový dům – parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3

Inženýrské objekty:

IO 01 - Areálové komunikace - chodníky a zpevněné plochy – parc. č. 1838, 1839, 1841/17, 1841/3

IO 11 – Přeložka sloupu veřejného osvětlení parc. č. 1841/3, 1747/15, 1747/17

Účastníky řízení jsou podle ust. § 231 stavebního zákona jsou stavebník a vlastník stavby, tedy:

Diorit a.s., IČO 27734170, Dlouhá č.p. 727/39, 110 00 Praha 1-Staré Město

Nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace byly projednány s dotčenými orgány a zapracovány do dokumentace skutečného provedení stavby, která byla předložena k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

V uvedené věci byla vydána souhlasná závazná stanoviska, kolaudační rozhodnutí, souhlasy:

- podmíněné souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jmk č. j. KHSJM 07892/2025/BM/HOK ze dne 25.2.2025;
- souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jmk č. j. KHSJM 63829/2024/BM/HP ze dne 14.11.2024, dále č. j. R/2024/58260/2 ze dne 14.11.2024;
- vyjádření Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0972715/2024/DUMA ze dne 5.12.2024;
- souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jmk č. j. HSBM-8328-3/2024 ze dne 12.12.2024;
- kolaudační souhlas MMB OSŘ pro stavbu s názvem „IO 04 – Přípojka VN, kabelové rozvody NN, distribuční TS“ ze dne 3.12.204 pod č. j. OSR/MMB/0689421/2024/Hon;
- kolaudační souhlas MMB OVLHZ pro stavbu vodního díla s názvem „IO 05 Prodloužení veřejného vodovodu“ ze dne 16.4.2024 pod č. j. MMB/0181307/2024;
- kolaudační rozhodnutí MMB OSŘ pro stavby vodních děl s názvem „IO 03 Zabezpečení stávajícího vodovodního přívaděče“ a „IO 08 Dešťová kanalizace“ ze dne 10.12.2024 pod č. j. MMB/1061548/2024;
- kolaudační rozhodnutí Dopravního a energetického stavebního úřadu s názvem „IO 10 – Přeložka sloupů trakčního vedení“ ze dne 25.11.2024 pod č. j. R/2024/54398/4.

Stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí stanovil podmínku pro odstranění drobných nedostatků zjištěných při kolaudačním řízení. V době konání závěrečné kontrolní prohlídky bylo na dotčených pozemcích umístěno zařízení staveniště, z tohoto důvodu stavební úřad stanovil podmínku, že stavebník po odstranění staveniště dokončí venkovní úpravy povrchů v termínu do 30.5.2025 a oznámí tuto skutečnost stavebnímu úřadu.

Dále Krajská hygienická stanice Jmk ve svém podmíněném souhlasném závazném stanovisku č.j. KHSJM 07892/2025/BM/HOK ze dne 25.2.2025 stanovila podmínku: Konkrétní účel užívání komerčních jednotek bude před jejich uvedením do provozu samostatně projednán s KHS JmK pro povolení změny užívání.

Stavební úřad posoudil žádost v souladu s ust. § 233 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení, tj. stavebníkem a vlastníkem stavby, provedl závěrečnou kontrolní prohlídku, kde zjistil, že stavba je provedena v souladu s vydaným povolením a došel k závěru, že stavbu lze užívat a na základě výše uvedeného stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

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



OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA]

Ing. Hana Nosálová
vedoucí obvodu III
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen podle položky č. 18 bodu 5 písm. a). zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši **2 000 Kč** a byl uhrazen.

DORUČÍ SE

Vlastník stavby a stavebník:

Diorit a.s., Dlouhá č.p. 727/39, 110 00 Praha 1-Staré Město, *na základě plné moci se doručuje:*
ARCHITEKTI D.R.N.H., s.r.o., Průchodní č.p. 377/2, Brno-město, 602 00 Brno 2

SPIS