S00RX02G5PVJ

M ě s t s k ý ú ř a d B ř e c l a v
odbor stavební a životního prostředí
oddělení stavební úřad
nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

spisový znak: MUBR-S 90743/2024 OSŽP/Va-328 Břeclav, dne 13.11.2026
číslo jednací: MUBR 212017/2026
oprávněná úřední osoba: Ing. Vendula Rechová
telefon: 519 311 375
e-mail: vendula.rechova@breclav.eu

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Břeclav, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen „společné řízení") posoudil podle ust. § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 28.06.2024 podali

Ing. Jana Fialková, nar. 19.01.1975, Julia Fučíka 1309/43, 691 41 Břeclav,
Ing. Radim Fialka, nar. 31.08.1973, Julia Fučíka 1309/43, 691 41 Břeclav,
které zastupuje JANČÁLEK s.r.o., IČO 26234149, U Tržiště 3166/22, 690 02 Břeclav

(dále jen „žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

I. Podle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona a ust. § 13a, vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu:

novostavba bytového domu
Břeclav, Mládežnická

(dále jen „stavba") na pozemku
SO.01 Bytový dům: parc. č. st. 1312/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Břeclav
SO.02 Přípojka kanalizace: parc. č. st. 1312/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Břeclav
SO.03 Přípojka vody: parc. č. st. 1312/12 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Břeclav
SO.04 Zpevněné plochy: parc. č. st. 1312/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Břeclav

Druh a účel umisťované stavby:

- Novostavba samostatně stojícího bytového domu, přípojka vody a kanalizace, dešťová kanalizace a zpevněné plochy.

Umístění stavby na pozemku:

- SO.01 Bytový dům: bude umístěn na pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav ve vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc. č. st. 1312/8 v k. ú. Břeclav a ve vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc. č. 3611/33 v k. ú. Břeclav.
- SO.02 Přípojka kanalizace: bude napojena na stávající kanalizaci umístěnou v pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav. Přípojka bude umístěna v pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav ve vzdálenosti 2,70 m od stavby bytového domu kolmo ke stávající kanalizaci. Na přípojce budou umístěny dvě revizní šachty.
- Dešťová kanalizace bude umístěna v pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav před stavbou bytového domu. Ukončena bude zasakovacím objektem, který bude umístěn v pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav ve vzdálenosti 3,30 m od hranice s pozemkem parc. č. 5379 v k. ú. Břeclav.
- SO.03 Přípojka vody: vodovodní potrubí bude napojeno ve vodoměrné šachtě na stávající přípojku v pozemku parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav při hranici s pozemkem parc. č. 3731/2 v k. ú. Břeclav. Vodovodní potrubí bude umístěno v pozemku parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav středem tohoto pozemku a v pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav podél parkovacích stání směrem ke stavbě bytového domu.
- SO.04 Zpevněné plochy: zpevněné plochy komunikace budou umístěny na pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav do hranice s pozemkem parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav, ve vzdálenosti 2,40 m od hranice s pozemkem parc. č. 5379 v k. ú. Břeclav a ve vzdálenosti 6,00 m od hranice s pozemkem parc. č. st. 3044 v k. ú. Břeclav. Zpevněné plochy pro parkování budou umístěny na pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav ve vzdálenosti 0,40 m od hranice s pozemkem parc. č. 4379 v k. ú. Břeclav a ve vzdálenosti 0,75 m od hranice s pozemkem parc. č. st. 3044 v k. ú. Břeclav.

Určení prostorového řešení stavby:

- SO.01 Bytový dům: bude obdélníkového půdorysného tvaru o půdorysných rozměrech 16,40 x 7,90 m, se dvěma nadzemními patry a obytným podkrovím, nepodsklepený, zastřešený sedlovou střechou se sklonem 35°, s asymetricky umístěným hřebenem výšky 9,76 m. Úroveň podlahy v 1. NP (0,000) bude v úrovni 157,55 m n. m. Bpv. Zastavěná plocha bytového domu bude 129,5 m^2. Bytový dům bude obsahovat 5 bytových jednotek.
- SO.02 Přípojka kanalizace: bude napojena ve stávající kanalizační šachtě na jednotnou kanalizaci BET DN 300, která slouží k odkanalizování bytových domů č.p. 1125, č.p. 1134 a č.p. 1135. Na trase kanalizační přípojky budou osazeny 2 revizní šachty, jedna pro napojení přepadu ze zasakovacích boxů dešťových vod a do druhé bude zaústěna vnitřní kanalizace. Kanalizační přípojka bude z PVC potrubí SN12 DN 150. Celková délka přípojky bude 11,0 m.
- Dešťové vody budou svedeny dešťovou kanalizací přes trubní akumulaci o objemu 1,1 m^3 do retenční nádrže ze zasakovacích boxů, kde budou dešťové vody postupně zasakovány. Bezpečnostní přepad bude zaústěn do kanalizační přípojky.
- SO.03 Přípojka vody: bude napojena na stávající vodovodní přípojku pro bytový dům č.p. 1134 za vodoměrem ve vodoměrné šachtě. Od místa napojení bude přípojka vedena podél stavby bytového domu ve zpevněných plochách. Vodovodní přípojka bude z potrubí PE 32 SDR17 celkové délky 2,5 m.
- SO.04 Zpevněné plochy: nové zpevněné plochy budou provedeny jako propustné s maximální likvidací dešťových vod zasakováním. Parkoviště bude obsahovat 6 parkovacích míst. Chodník bude od pojížděné plochy oddělen obrubníkem 100/10/25 uloženého do betonového lože.

Vymezení stavebního pozemku:

- Pozemek parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- Vlivem stavby budou dotčeny pozemky parc. č. st. 1312/6 a parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav, na kterých se stavba umisťuje a sousední pozemky parc. č. 3731/2, parc. č. st. 1313, parc. č. st. 1312/6, parc. č. st. 1312/8, parc. č. st. 1312/2, parc. č. 3611/33, parc. č. st.

2007, parc. č. st. 3044, parc. č. st. 2543, parc. č. st. 2544, parc. č. st. 1312/1, parc. č. 5379, parc. č. st. 1311 a parc. č. st. 1312/5 v k. ú. Břeclav.

Stavba obsahuje:

- Stavba bytového domu bude založena na základových betonových pasech betonu C20/25 a šířky 0,50 m. Horní stupeň základu bude tvořen betonovým ztraceným bedněním šířky 0,30 m vyplněným betonem a konstrukční výztuží. Podkladní betonová deska bude tloušťky 150 mm z betonu C20/25 a vyztužena bude KARI sítěmi R6 150/150 mm. Obvodové nosné konstrukce budou z lehkého rámového systému z dřevěných prvků opláštěných deskovým materiálem, na vnější straně s kontaktním zateplovacím systémem. Stěna bude tvořena dřevěnými sloupky 60/140 mm, vyplněná tepelnou izolací, ze strany interiéru s předstěnou opláštěnou sádrokartonovými deskami. Vnitřní nosné stěny budou řešeny rámovým systémem s dřevěnými sloupky 60/100 mm a 60/140 mm s opláštěním ze sádrokartonových desek. Vnitřní příčky budou sádrokartonové. Nosné konstrukce stropů budou provedeny jako lehká konstrukce z dřevěných trámů 80/280 mm s vloženou minerální vatou o tloušťce 160 mm. Podhled bude tvořen sádrokartonovou konstrukcí na ocelovém roštu. Schodiště bude provedeno jako dřevěné. Střecha stavby bude sedlová se sklonem 35°, s asymetricky umístěným hřebenem. Nosná konstrukce bude tvořena vaznicovým krovem, jehož krokve budou uloženy na pozednicích, tvořených horním rámem obvodové stěny a na středových vaznicích. Krytina střechy bude keramická taška. Zdrojem vytápění bude tepelné čerpadlo vzduch/voda a vytápění bude zajišťováno teplovodním podlahovým vytápěním.
- Novostavba bytového domu bude v 1. NP obsahovat dvě bytové jednotky, ve 2. NP dvě bytové jednotky a v podkroví jednu bytovou jednotku.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. O vytýčení podzemních vedení a inženýrských sítí a následně o kontrolu před záhozem požádá stavebník jednotlivé správce sítí v termínech určených v jejich vyjádření. S vytýčenými trasami budou prokazatelně seznámeni pracovníci provádějící stavební práce.
3. Prostorové uspořádání sítí technického vybavení jako souběh nebo křížení musí být v souladu s normovými hodnotami.
4. Budou dodrženy podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování ze dne 23.07.2026 č.j. MUBR 99278/2026:
   - Záměr bude umístěn a realizován v souladu s částí dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska, a to včetně úplného rozsahu ozeleněných ploch na pozemcích p.č. st. 1312/3 a st. 1312/12 v k. ú. Břeclav dle předložené PD.
5. Budou dodrženy podmínky pro umístění stavby vyplývající ze stanoviska vlastníka technické infrastruktury CETIN a.s., ze dne 19.05.2026 č.j. 116651/26:
   - V místech křížení s pozemními komunikacemi, nových vjezdů a parkovacích stání uložte kabelové vedení do chrániček. Založte rezervní chráničku PE 110 mm. Chráničky uložte tak, aby přesahovaly alespoň 0,5m za okraj zpevněné pojížděné plochy.
   - V místech spojek a odbočení kabelové trasy nezřizujte souvislé pojízdné plochy.
   - Nad kabelovou trasou neukládejte podélně obrubníky, ani jejich betonový základ.
   - Parkovací stání nad kabelovou trasou proveďte tak, aby povrch nad kabelovou trasou byl rozebíratelný.
   - Zpevněné povrchy nad kabelovou trasou proveďte tak, aby povrch nad kabelovou trasou byl rozebíratelný.

6. Budou dodrženy podmínky pro umístění stavby vyplývající ze stanoviska vlastníka technické infrastruktury EG.D, s.r.o., ze dne 20.05.2026 zn.9992-27188505:
   - Případná kolize s distribučním zařízením v majetku EG.D, s.r.o. (dále jen EGD), bude řešena přeložkou ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal).
   - Uvažovaná stavba musí respektovat ochranná pásma distribučního zařízení.
   - V případě, kdyby výše uvedená stavba způsobila porušení krytí kabelového vedení NN, VN dle platných ČSN, PNE, zajistí EGD nápravná opatření (snížení kabelového vedení, založení do plastových chrániček, apod.) a to na základě písemné objednávky investora předané na EGD neprodleně po zjištění této skutečnosti, přičemž náklady s tím spojené hradí investor stavby v plné výši.
   - Komunikace, parkoviště a odstavné plochy musí být umístěny mimo stávající kabelové rozvody. Případné přeložky budou řešeny ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal).
   - Případné betonové základy včetně oplocení a obrubníků je nezbytné umístit minimálně 0,5 m od kabelových rozvodů. Projektová dokumentace bude obsahovat vzorové řezy včetně kótování.
   - V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízení distribuční soustavy budou při realizaci stavby/činnosti dle uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, kde se konstatuje, že v OP těchto zařízení je zakázáno pod písmeny:
     - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob
     - provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.
   - Zakreslení trasy nadzemního i podzemního vedení, vyskytujícího se v zájmovém území, do všech vyhotovení prováděcí dokumentace a jeho vyznačení dobře viditelným způsobem přímo v terénu. Jedná se zejména o místa křížení či souběhu trasy vedení s trasou pohybu mechanizace, s trasou vedení výkopů a podobně tak, aby pracující na staveništi byli o hranicích ochranného pásma trvale informováni.
   - Objednání přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů technika EGD.
   - Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
   - Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení, ...), aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou. Označení výstražnými tabulkami bude provedeno podle pokynů technika EGD. Další podmínky pro zabezpečení našeho zařízení si vyhrazujeme při vytyčení nebo po jeho odkrytí.
   - Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN.
   - Přizvání technika EGD ke kontrole křižovatek a souběhů před záhozem výkopu. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodržení této podmínky budou poruchy, vzniklé na zařízení, odstraňovány na náklady investora stavby.
   - Po dokončení musí stavba z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám, zejména PNE 33 3301, PNE 33 3302, PNE 34 1050, ČSN EN 50 341-1, PNE 33 0000-1, ČSN EN 50 522, ČSN EN 61 936-1, ČSN 73 6005.

- Po dokončení stavby připomínáme, že v OP distribučního zařízení je dále zakázáno:
  - zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
  - provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
  - u nadzemního vedení nechávat růst porosty nad výšku 3 m
  - u podzemního vedení vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení bez ochranných prvků mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.
- V projektové dokumentaci a při stavbě budou respektovány podmínky uvedené ve Sdělení č. 26447444, k existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování EGD a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti, s platností do 28.04.2028.
- Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení (kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto vyjádření), který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení dle platné ČSN EN 50 110-1.
- Veškeré práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV, a výkopové práce v OP podzemního vedení 22 kV, je nutno provádět za beznapěťového stavu vedení a vypnutí objednejte nejméně 25 kalendářních dnů předem.
- Dovolujeme si také upozornit, že investor stavby hradí náklady na dodatečné úpravy stávajícího zařízení distribuční soustavy, které jsou vyvolané stavbou. Jedná se např. o ochranu podzemního vedení přiložením dodatečné chráničky v místě vjezdů apod.

7. Budou dodrženy podmínky pro umístění stavby vyplývající ze stanoviska vlastníka technické infrastruktury GasNet Služby, s.r.o., ze dne 18.05.2026 zn. 5003568297:
   - Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ. Vytyčení je třeba si objednat min. 5 dnů předem.
   - BEZ VYTYČENÍ TRASY A PŘESNÉHO URČENÍ ULOŽENÍ PZ STAVEBNÍKEM NESMÍ BÝT VLASTNÍ STAVEBNÍ ČINNOST ZAHÁJENA. VYTYČENÍ POVAŽUJEME ZA ZAHÁJENÍ STAVEBNÍ ČINNOSTI V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU PZ. PROTOKOL O VYTYČENÍ MÁ PLATNOST 2 MĚSÍCE.
   - Stavebník je povinen stavebnímu podnikateli prokazatelně předat toto vyjádření. Převzetí vyjádření stvrdí stavební podnikatel stavebníkovi svým podpisem a zápisem do stavebního deníku. Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou PZ, rozsahem ochranného pásma a těmito podmínkami.
   - Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 700 03, TPG 702 01, TPG 702 04, zákon č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, případně další související předpisy.
   - Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
   - V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén. V případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.
   - Odkrytá PZ budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečena proti jejich poškození.
   - Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
   - Bude zachována hloubka uložení PZ (není-li ve vyjádření uvedeno jinak).

- Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ (vč. drobných vrypů do PE potrubí, poškození izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie, markeru atd.).
- Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavebních prací bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. Povinnost kontroly se vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena. Kontrolu si objednejte na: https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vytyceni. Lze využít i QR kód, který je uveden v tomto vyjádření. Při žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto vyjádření. Kontrolu je třeba objednat min. 5 dnů předem.
- Předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovené odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ.
- O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána. Stavebník je povinen na základě výzvy provozovatele PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ.
- Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy".
- Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky PZ.
- Pokud stavebník nedodrží podmínky stanovené tímto vyjádřením, bude činnost stavebníka vyhodnocena provozovatelem PZ jako narušení ochranného nebo bezpečnostního pásma PZ a budou z toho vyvozeny příslušné důsledky v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

8. Budou dodrženy podmínky pro umístění stavby vyplývající ze stanoviska vlastníka technické infrastruktury Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 03.06.2026 č. 019439:
   - Souhlas s napojením navržené vodovodní a kanalizační přípojky na stávající sdružené přípojky musí dát jejich vlastníci - majitelé připojených objektů.
   - V průběhu realizace stavby je nutno stávající přípojku vody včetně vodoměrné sestavy a stávající přípojku kanalizace chránit před možným poškozením.
   - Jakoukoliv manipulaci s vodoměrnou sestavou smí provádět pouze pověřený pracovník střediska vodovodů Břeclav, se sídlem v areálu ČOV Břeclav, ul. Bratislavská č.p. 3587, tel. 519 304 671 (mobil 603 873 790, 736 624 354). Zde je v případě potřeby možno objednat demontáž vodoměru, výměnu uzávěru u vodoměru, výměnu vodoměru atd. Tyto práce však budou provedeny pouze na základě písemné objednávky odběratele vody, s kterým máme uzavřenou smlouvu.
   - Stávající vodoměrnou šachtu je možno použít bez úprav, jen pokud splňuje technické standardy VaK Břeclav.
   - Šachta musí mít minimální vnitřní půdorysné rozměry 1200 x 900 mm (popřípadě min. vnitřní průměr 1200 mm u kruhového půdorysu) a minimální světlou výšku 1500 mm (měřeno bez vstupního komínku). Šachta musí být vybavena stupadly nebo žebříkem a poklopem s dostatečnou únosnosti. Šachta musí být vodotěsná a bez zjevného poškození stěn, stropu a podlahy. Nevyhovující šachtu je potřeba opravit anebo vyměnit za novou.
   - Před zasypáním dešťové kanalizace požadujeme přizvat zaměstnance střediska ČOV a kanalizací (mistr kanalizací - tel. 736 624 356) ke kontrole technického provedení. O výsledku kontroly bude proveden písemný záznam.
   - Do stávající kanalizace se nesmí při realizaci kanalizační přípojky dostat stavební suť nebo zemina.
   - Investor prokazatelně seznámí dodavatele stavby (zápisem do stavebního deníku) s aktuálním obsahem vyjádření VaK Břeclav.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost H.arch projekt s.r.o., IČO 28262999, Legionářů 890/11, 695 01 Hodonín, hlavní projektant Ing. arch. Pavel Holouš – ČKA 01114; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   - Vytýčení stavby
   - Dokončení základových konstrukcí
   - Dokončení hrubé stavby
   - Závěrečná kontrolní prohlídka staveb
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Dodavatel bude stavebnímu úřadu oznámen před zahájením stavebních prací. Provádět stavbu může jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
6. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek Stavba povolena, který stavebník obdrží, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné do ukončení stavby. Vlastníci sousedních pozemků budou informováni v dostatečném předstihu o započetí stavebních prací.
7. Při stavbě bude v souladu s § 157 stavebního zákona a přílohou č. 16 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, veden stavební deník. Ve stavebním deníku bude uvedeno jméno a příjmení osob zabezpečujících odborné vedení provádění stavby podle § 153 stavebního zákona s rozsahem jejich oprávnění a odpovědnosti.
8. Budou dodrženy podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 17.06.2024 č.j. KHSJM 37167/2024/BV/HOK:
   - Za účelem ověření projektovaných parametrů bude před uvedením stavby do užívání provedeno měření hluku z maximálního provozu všech zdrojů hluku v chráněných prostorech charakterizovaných ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „chráněné prostory“), které mohou být potenciální hlukovou zátěží dotčeny. Parametry měření budou držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace dle § 83c zákona č. 258/2000 Sb. stanoveny tak, aby byla zajištěna reprezentativnost posouzení reálně dosažitelné maximální hlukové zátěže za všech provozních podmínek a v hlukově nejexponovanějších potenciálně dotčených chráněných prostorech. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK před uvedením stavby do trvalého užívání k posouzení. Na základě výsledků měření musí být deklarováno nepřekročení hygienických limitů hluku stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
9. Budou dodrženy podmínky vyplývající z vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského ze dne 16.08.2024 č.j. SZ SBS 38276/2024:
   - Předmětnou stavbou nesmí být fyzicky ani finančně ztíženo, nebo znemožněno hospodárné využití výhradního ložiska podle ustanovení § 30 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona ve výše uvedených CHLÚ.
10. Budou dodrženy podmínky vyplývající z jednotného environmentálního stanoviska Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče ze dne 04.10.2024 č.j. MUBR 144076/2024:
    - Způsob nakládání s povrchovými vodami vzniklých dopadem atmosférických srážek, jakožto stavební řešení vsakovacích objektů bude provedeno v souladu s předloženou projektovou dokumentací vypracovanou v 2/2024, spol. H.arch projekt s.r.o., Legionářů 890/11, 695 01 Hodonín, IČO 28262999, hlavní projektanti Ing. arch. Pavel Holouš – ČKAIT 01114 a Ing. arch. Lenka Holoušová Pecuchová – ČKA 02387.

- Provádění stavby musí být provedeno tak, aby nedošlo ke zhoršení nebo ohrožení jakosti povrchové a podzemní vody v lokalitě, zejména používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržena preventivní opatření k zabránění případných úniků ropných látek.
- Odváděním srážkových vod na terén nesmí dojít k soustředěnému odtoku těchto vid na sousední pozemky.
- Založení vsakovacího objektu bude provedeno prokazatelně za přítomnosti hydrogeologa.

11. Budou dodrženy podmínky pro provádění stavby vyplývající ze stanovisek vlastníků technické infrastruktury (viz podmínky pro umístění stavby).
12. Stavbu lze užívat až na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí vydaného podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle ust. § 27 odst. 1 písm. a), zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) s přihlédnutím k ust. § 94k písm. a), stavebního zákona:

Ing. Radim Fialka, nar. 31.08.1973, Julia Fučíka 1309/43, 691 41 Břeclav
Ing. Jana Fialková, nar. 19.01.1975, Julia Fučíka 1309/43, 691 41 Břeclav
Česká spořitelna, a.s., IČO 45244782, Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha

Odůvodnění:

S účinností od 01.01.2024 byl zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31.12.2023, zrušen a nahrazen zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Podle ust. § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se v přechodném období (01.01.2024 do 30.06.2024) postupuje podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou věcí týkajících se vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 k tomuto zákonu, staveb s nimi souvisejících a staveb tvořících s nimi soubor staveb. S ohledem na výše uvedené ustanovení postupoval stavební úřad v daném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném do 31.12.2023.

Podle ust. § 332a zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do doby vydání prováděcích právních předpisů podle ust. § 152 tohoto zákona, nejpozději však do 1. července 2027, se postupuje podle prováděcích právních předpisů k provedení ust. § 194 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni předcházejícímu jejich zrušení tímto zákonem. S ohledem na výše uvedené ustanovení postupoval stavební úřad v daném řízení podle současně platných prováděcích právních předpisů. Podle ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Dne 28.06.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 25.07.2024 vyzván k doplnění žádosti a zároveň řízení bylo přerušeno usnesením č.j. MUBR 105026/2024. Dne 29.10.2024 stavebník požádal o prodloužení lhůty pro doplnění podkladů do 31.12.2024. Stavebník opětovně požádal o prodloužení lhůty pro doplnění dokladů z důvodu zajištění souhlasů vlastníků kanalizace k napojení přípojky a to dne 17.12.2024 pod č.j. MUBR 182102/2024 a dne 27.03.2025 pod č.j. MUBR 40528/2025. Žádost byla doplněna dne 04.06.2025.

Stavební úřad opatřením ze dne 09.07.2025 č. j. MUBR 82656/2025 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ust. § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru,

a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Dne 23.07.2025 bylo umožněno nahlížení do spisu účastníku řízení Patriku Nedvědovi. Z nahlížení byl pořízen úřední záznam č.j. MUBR 92753/2025.

Dne 24.07.2025 pod č.j. MUBR 94224/2025 uplatnil účastník řízen Patrik Nedvěd prostřednictvím svého zástupce námitky účastníka proti projednávanému záměru novostavby bytového domu. Na základě podaných námitek stavební úřad vyzval dne 05.09.2025 stavebníka k doplnění podkladů pro posouzení záměru a vypořádání podaných námitek a řízení přerušil usnesením č.j. MUBR 113785/2025. Dne 08.09.2025 pod č.j. MUBR 115355/2025 byl doplněn souhlas spoluvlastníka sdružené kanalizační přípojky a s napojením splaškové kanalizace novostavby bytového domu.

Dne 10.09.2025 stavební úřad obdržel petici proti výstavbě bytového domu pod č.j. MUBR 116222/2025.

Dne 18.09.2025 bylo umožněno nahlížení do spisu zástupci stavebníka, z nahlížení byl pořízen úřední záznam č.j. MUBR 119150/2025. Dne 10.10.2025 pod č.j. MUBR 131758/2025 bylo zástupcem stavebníka doloženo posouzení zastínění.

Stavební úřad opatřením ze dne 24.10.2025 č.j. MUBR 138094/2025 oznámil pokračování společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Dne 05.11.2025 bylo umožněno nahlížení do spisu účastníku řízení Patrikovi Nedvědovi. Z nahlížení byl pořízen úřední záznam č.j. MUBR 143989/2025. Účastník řízení si pořídil kopii studie zastínění. Účastník řízení prostřednictvím svého zástupce předložil dne 11.11.2025 pod č.j. MUBR 147695/2025 oponentní studii zastínění zpracovanou společnostní DEKPROJEKT s.r.o. Ze studie vychází, že míra zastínění stávajícího bytu v 1. NP v objektu parc. č. st. 1312/1 v k. ú. Břeclav vlivem plánované novostavby bytového domu na pozemku parc. č. st. 1312/3 v k. ú. Břeclav není vyhovující a nesplňuje požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad nedokáže námitku v takovém případě vypořádat, je možno v souladu s ustanovením § 174 stavebního zákona zabezpečit součinnost znalce v příslušném oboru, resp. v souladu s ustanovením § 56 správního řádu zabezpečit důkaz znaleckým posudkem. Na základě výše uvedeného stavební úřad zjistil, že pokračování řízení závisí na řešení předběžné otázky, o níž však nelze rozhodnout v řízení o vydání společného povolení stavby. O předběžné otázce nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout. Stavební úřad proto přerušil usnesením ze dne 08.01.2026 č.j. MUBR 3393/2026 přerušil řízení dle § 64 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 02.03.2026 pod č.j. MUBR 28683/2026 stavební úřad požádal o součinnost společnost DEKPROJEKT s.r.o., jelikož vlastníci bytového domu č. p. 3588 v rámci řízení podali námitky a doložili oponentní studii zastínění, zpracovanou kanceláří DEKPROJEKT s.r.o., IČO 27642411, pod zak. č. 2025-020680-Dle. Studii zpracovala Ing. Lenka Drápelová a kontroloval Ing. Pavel Štajnrt. Společnost DEKPROJEKT s.r.o. spolupracuje s činnými soudními znalci. Jedním z nich by měl být Ing. Pavel Štajnrt. Žádost se týkala potvrzení, zda výše uvedenou studii zpracovanou pod zak. č. 2025-20680-Dle kontrolovala osoba registrovaná na Ministerstvu spravedlnosti jako znalec v oboru (specializaci) OSLUNĚNÍ A DENNÍ OSVĚTLENÍ STAVEB, popř. zaslání této studie opatřené razítkem a podpisem autorizované osoby. Stavební úřad potvrzení obdržel dne 04.03.2026 pod č.j. MUBR 31266/2026.

Na základě získaných podkladů dospěl stavební úřad k závěru, že je možno v řízení pokračovat a proto dne 11.03.2026 opatřením č.j. MUBR 33897/2026 oznámil pokračování společného řízení a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Dne 30.03.2026 bylo umožněno nahlížení do spisu zástupci stavebníka. Z nahlížení byl pořízen úřední záznam č.j. MUBR 42487/2026.

Stavební úřad dne 31.03.2026 pod č.j. MUBR 43976/2026 obdržel dokument s názvem Vyhovění námitce účastníka řízení, ze kterého vyplývá, že žadatel se rozhodl akceptovat

posudek společnosti DEKPROJEKT s.r.o. k zastínění domu a v souladu s doporučením uvedeným v emailové komunikaci ze dne 06.03.2026, projektant upraví projektovou dokumentaci tak, aby vyhovovala požadavkům na oslunění bytu v 1. NP. Dále dne 08.04.2026 pod č.j. MUBR obdržel Stavební úřad žádost stavebníka o přerušení řízení pro doplnění podkladů a úpravy projektové dokumentace a to do 31.07.2026. Řízení bylo dne 22.04.2026 přerušeno usnesením č.j. MUBR 54150/2026. Žádost byla doplněna dne 15.07.2026 pod č.j. MUBR 104088/2026.

Stavební úřad opatřením ze dne 08.09.2026 č. j. MUBR 154676/2026 oznámil pokračování společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. V této lhůtě stavební úřad neobdržel námitky účastníků k upravené dokumentaci.

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.

Záměr splňuje všechny podmínky podle ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona:

Posouzení záměru podle ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona:

Stavební úřad posuzoval předloženou žádost z hlediska poměrů v území, především ve vazbě na splnění obecných požadavků na využívání území stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“):

§ 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“

- Soulad s cíli a úkoly územního plánování a s charakterem okolní zástavby posoudil příslušný orgán územního plánování, kterým je Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, který vydal navazující závazné stanovisko ze dne 23.07.2026 č. j. MUBR 99278/2026. Stavba bytového domu bude umístěna v zastavěném území v ploše BU – plochy bydlení všeobecné, které zahrnují pozemky pro činnosti stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. pozemky bytových domů, rodinných domu, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství apod.). Orgán územního plánování konstatoval ve svém závazném stanovisku, že předložený záměr je z hlediska navrhovaného využití v souladu s územním plánem. Dále lze konstatovat, že umístěním záměru nedojde ke zhoršení kvality prostředí, hodnoty území a životních podmínek obyvatel. Záměr současně hospodárně využívá zastavěné území v souladu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona.
- V dané lokalitě se nenacházejí žádné významné urbanistické a architektonické hodnoty, které by vyžadovaly zvláštní ochranu. Nejedná se o území s významnými archeologickými nálezy.

§ 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“

- Stavební pozemek svou velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. st. 1312/3 a parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav.
- Stavba bude napojena na stávající komunikaci v ulici Mládežnická stávajícím sjezdem na tuto komunikaci.

§ 20 odst. 5 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“

Ad a): Součástí povolovaného záměru je vybudování 6 parkovacích stání na pozemku stavby.

Ad b): Provozem bytového domu bude vznikat běžný komunální odpad, který bude ukládán do popelnic umístěných před bytovým domem č.p. 1125 na pozemku parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav podél stávající příjezdové komunikace na pozemku parc. č. st. 1312/12 v k. ú. Břeclav, které budou pravidelně vyprazdňovány a ukládány na skládku.

Odpadní vody budou odváděny novou kanalizační přípojkou na jednotou kanalizaci, která slouží k odkanalizování bytových domů č.p. 1125, č.p. 1134 a č.p. 1135

Ad c): Dešťové vody budou svedeny dešťovou kanalizací přes trubní akumulaci do retenční nádrže ze zasakovacích boxů, kde budou dešťové vody postupně zasakovány. Bezpečnostní přepad bude zaústěn do kanalizační přípojky.

§ 23 odst. 1 – „Stavby podle druhu a potřeby se umisťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.“

- Navrhovaná stavba vyžaduje napojení na vodovod a kanalizaci. Napojení na NN bude součástí úpravy a rozšíření soustavy EG.D, s.r.o.
- Přístup požární techniky a provedení zásahu jsou popsány v požárně bezpečnostním řešení, které je součástí předložené dokumentace.

§ 23 odst. 2 – „Stavby se umisťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.“

- Stavba bude umístěna pouze na pozemcích žadatele. Sjezd na místní komunikaci je stávající. Žádná část stavby, včetně základových konstrukcí, nepřesahuje na pozemky jiných vlastníků. Požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na sousední pozemky a stavby.

§ 25 odst. 1 – „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“

- Navrhované obytné místnosti budou mít zajištěno přímé denní osvětlení okny. Požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany posoudily příslušné dotčené orgány. Závazná stanoviska dotčených orgánů jsou kladná, případné podmínky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí. Požadavky veterinární, prevence závažných havárií, civilní ochrany není nutno řešit. Z hlediska požární ochrany byl navrhovaný záměr posouzen v samostatném požárně bezpečnostním řešení.
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení stavební úřad dne 01.10.2024 vydal rozhodnutí o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), které nabylo právní moci dne 01.11.2024. Vzdálenost severozápadní obvodové stěny navrhované novostavby bytového domu od předsazené části jihovýchodní obvodové stěny stávajícího bytového domu č. p. 3588 na pozemku parc. č. st. 1312/1 k. ú. Břeclav (v hranici pozemků parc. č. st. 1312/1 a 1312/3 k. ú. Břeclav) bude 6,6 m; dle požadavků § 25 odst. 4 vyhlášky má být tato vzdálenost rovna vyšší výšce protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení, což je 7,2 m u novostavby.

b) Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Stavba bude novými přípojkami napojena na stávající technickou infrastrukturu.
- Stavba nevyžaduje nové napojení na dopravní infrastrukturu.

c) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů:

Předložený záměr byl posouzen z hlediska požadavků zvláštních právních předpisů příslušnými dotčenými orgány. Podmínky dotčených orgánů byly zapracovány do dokumentace pro vydání společného rozhodnutí.

Posouzení z hlediska územního plánování:

- Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, vydal dne 23.07.2026 souhlasné závazné stanovisko č.j. MUBR 99278/2026, podmínka závazného stanoviska je součástí podmínek tohoto rozhodnutí.

Posouzení z hlediska ochrany životního prostředí:

- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče posoudil záměr ve svém jednotném environmentálním stanovisku ze dne 04.10.2024 č.j. MUBR 144076/2024, podmínky stanoviska jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí.

Posouzení z hlediska památkové ochrany:

- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí vydal dne 12.07.2024 pod č.j. MUBR 72645/2024 souhrnné vyjádření, ze kterého vyplývá, že žádat o samostatné závazné stanovisko orgánu památkové péče k výše uvedenému záměru není nutné. Upozorňuje však, že se záměr nachází na území s archeologickými nálezy. Platí ze ust. § 22 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

Posouzení z hlediska ochrany veřejného zdraví:

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně vydala dne 17.06.2024 pod č.j. KHSJM 37167/2024/BV/HOK souhlasné závazné stanovisko, podmínky závazného stanoviska jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí

<u>Posouzení záměru podle ust. § 94o odst. 2 stavebního zákona:</u>

Stavební úřad dále ověřil, že:

a) dokumentace je úplná, přehledná, a jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu:

Požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, byly podrobně posouzeny výše k ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona.

Požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů jsou splněny. Obytné místnosti splňují minimální plochu 8 m^2 a světlou výšku 2,60 m, mají zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami a přímé větrání okenními otvory. Na pozemku stavebníka je vymezeno stálé stanoviště pro sběrné nádoby na směsný komunální odpad v blízkosti stávající příjezdové komunikace.

Požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů, jsou řešeny v Souhrnné technické zprávě v části B.2. 4 Bezbariérové užívání stavby. Přístup do stavby z veřejného prostranství je zajištěn jako bezbariérový (bezprahový) přes otvíravé dveře šířka 900 mm.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Navržená stavba nevyžaduje vydání výjimky z obecných požadavků na výstavbu.

b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Součástí předložené dokumentace jsou Zásady organizace výstavby uvedené v Souhrnné technické zprávě, kde je řešeno zajištění staveniště, vliv provádění stavby na okolní pozemky a dopravní napojení staveniště.

Posouzení záměru podle ust. § 94o odst. 3 stavebního zákona:

Vliv budoucího užívání stavby na zdraví osob, požární bezpečnost, životní prostředí a dopravu posoudily příslušné dotčené orgány, které vydaly souhlasná závazná stanoviska. Účinky budoucího užívání stavby dle předložené dokumentace a při splnění případných podmínek dotčených orgánů nebudou negativní.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- CETIN a.s., vyjádření ze dne 21.05.2024 č.j. 152140/24
- EG.D, a.s., vyjádření ze dne 13.06.2024 zn. M49992-27125183
- EG.D, a.s., vyjádření ze dne 21.05.2024 zn. E7456-26313327
- GasNet Služby, s.r.o., stanovisko ze dne12.06.2024 zn. 5003075642
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 20.06.2024 č. 010684
- Městský úřad Břeclav, odbor správních činností, oddělení dopravy a přestupkového řízení, vyjádření ze dne 24.06.2024 č.j. MUBR 72325/2024 ODPŘ/Vy
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, závazné stanovisko ze dne 17.06.2024 č.j. KHSJM 37167/2024/BV/HOK
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, závazné stanovisko ze dne 15.08.2024 č.j. MUBR 74025/2024
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, vyjádření ze dne 16.08.2024 č.j. SZ SBS 38276/2024
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, sdělení ze dne 13.08.2024 č.j. JMK 120888/2024
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče, jednotné environmentální stanovisko ze dne 04.10.2024 č.j. MUBR 144076/2024
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, souhrnné vyjádření ze dne 12.07.2024 č.j MUBR 72645/2024
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení stavební úřad, rozhodnutí povolení výjimky ze dne 01.10.2024 č.j. MUBR 141652/2024
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 03.06.2026 č. 019439
- GasNet Služby, s.r.o, stanovisko ze dne 18.05.2026 zn. 5003568297

- EG.D, s.r.o., vyjádření ze dne 20.05.2026 zn. M49992-27188505
- EG.D, s.r.o., sdělení ze dne 28.04.2026 zn. E7456-26447444
- CETIN a.s., vyjádření ze dne 19.05.2026 č.j. 116651/26
- Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, navazující závazné stanovisko ze dne 23.07.2026 č.j. MUBR 99278/2026

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle ust. § 27 odst. 2 a 3, správního řádu s přihlédnutím k ust. § 94k písm. b) – e), stavebního zákona:

Město Břeclav, EG.D, s.r.o., Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., GasNet, s.r.o., CETIN a.s.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 1311, 1312/1, 1312/2, 1312/5, 1312/6, 1312/8, 1312/9, 1312/10, 1312/11, 1313, 2007, 2543, 2544, 3044, parc. č. 3611/33, 3731/2, 5379 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č.p. 1135, č.p. 3588, č.p. 1134, č.p. 1125, č.p. 2255, č.p. 2254 a č.p. 2253

Okruh účastníků řízení byl podle ust. § 94k stavebního zákona stanoven ze:

a) stavebníka: Ing. Radim Fialka, Ing. Jana Fialková

b) obce, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn: Město Břeclav

c) vlastníka stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem: ---

d) vlastníka pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku: Česká spořitelna, a.s.

e) osob, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno: Město Břeclav, EG.D, s.r.o., Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., GasNet, s.r.o., CETIN a.s.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 1311, 1312/1, 1312/2, 1312/5, 1312/6, 1312/8, 1312/9, 1312/10, 1312/11, 1313, 2007, 2543, 2544, 3044, parc. č. 3611/33, 3731/2, 5379 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č.p. 1135, č.p. 3588, č.p. 1134, č.p. 1125, č.p. 2255, č.p. 2254 a č.p. 2253

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Dne 24.07.2025 pod č.j. MUBR uplatnil námitky řízení účastník řízení Patrik Nedvěd:

Účastník řízení Patrik Nedvěd proti projednávanému záměru novostavby bytového domu, Břeclav, Mládežnická p.č. st.1312/3, v k.ú. Břeclav namítá, že došlo-li by k realizaci této novostavby, zastínila by podstatně obytné místnosti bytové jednotky účastníka řízení Patrika Nedvěda č. 3588/1, která se nachází v přízemí obytného domu č.p. 3588. Okna obytných místností dotčené bytové jednotky č. 3588/1 jsou totiž orientována přímo do prostoru, kde by měla vzniknout uvedená novostavba, která by se tak nacházela velmi blízko oknům obytných místností dotčené bytové jednotky č. 3588/1. Existuje tak na straně účastníka řízení Patrika

Nedvěda důvodná obava, že v případě, byla-li by předmětná novostavba realizována, bude zamezen přístup slunečního svitu do obytných místností dotčené jednotky č. 3588/1 a vzrůstala by neúměrně v této jednotce i vlhkost, která se v této jednotce i nyní již vyskytuje, a tím by došlo jak z nehodnocení hodnoty dotčené jednotky č. 3588/1, a také k neúměrnému snížení pohody bydlení v dotčené jednotce a značnému ztížení až znemožnění tuto jednotku obývat.

Ostatně tato situace reálné hrozby neúměrného stínění dotčené jednotky č. 3588/1 předmětnou novostavbou vyplývá přímo i z projektové dokumentace k předmětné novostavbě. Podle účastníka řízení Patrika Nedvěda tak není dodržena taková dostatečná odstupová vzdálenost předmětné novostavby od domu č.p. 3588, aby předmětná novostavba nestínila jednotku č.p. 3588/1 a nebránila tak v přístupu slunečního svitu do obytných místností této jednotky.

Vedle toho namítá účastník Patrik Nedvěd, že v okolí domu č.p. 3588 je již nyní problematické parkování osobních vozidel obyvatel domů tam se nacházejících. Projednávaný záměr novostavby bytového domu, Břeclav, Mládežnická p.č. st.1312/3, v k.ú. Břeclav znamená, že došlo-li by k jeho realizaci, vznikly by další bytové jednotky a další potřeba parkovacích místu pro jejich obyvatele. Projednávaný záměr novostavby bytového domu, Břeclav, Mládežnická p.č. st.1312/3, v k.ú. Břeclav se však s těmito potřebami dalších parkovacích míst pro vozidla obyvatel bytových jednotek předmětné novostavby dostatečně nevypořádal, ačkoli to stavebníkům ukládá zák. č. 183/2006 Sb.

A dále účastník řízení Patrik Nedvěd namítá, že případnou realizací záměru novostavby bytového domu, Břeclav, Mládežnická p.č. st.1312/3, v k.ú. Břeclav dojde k znehodnocení místní zeleně nad míru přiměřenou místním poměrům. Vzhledem k tomu, že v Břeclavi bývá v létě mnoho horkých dnů, je potřeba každého stromu, aby docházelo k ochlazení ovzduší. Realizací záměru předmětné novostavby by však došlo k přesnému opaku.

A v neposlední řadě je podle účastníka řízení Patrika Nedvěda problematické i napojení kanalizační a vodovodní přípojky realizované novostavby. Dokládá to i žádost stavebníků o možnost napojení se na kanalizační a vodovodní přípojku domu č.p. 3588, která předcházela vyhlášce o zahájení společného stavebního a územního řízení sp. zn. MUBR-S 90743/2024 OSŽP/Va-328.

K námitce týkající se zastínění obytné místnosti bytové jednotky účastníka řízení a zamezení přístupu slunečního svitu stavební úřad uvádí, že stavebník dokumentem ze dne 31.03.2026 pod č.j. MUBR 43976/2026 vyhověl námitce účastníka řízení a došlo k upravení projektové dokumentace tak, aby vyhověla požadavků, na oslunění bytu v 1. NP. Pro tyto účely stavebník opatřil studii zastínění zpracovanou společností DEKPROJEKT s.r.o. ze dne 03/2026, kterou vypracovala Ing. Lenka Drápelová, kontroloval Ing. Pavel Štajnrt, ČKAIT 1301934. Stavba je zastřešena sedlovou střechou s výškou hřebene 9,76 m od úrovně podlahy v 1. NP (0,000= 157,55 m n.m. Bpv). Sklon střechy bude 35° s asymetricky umístěným hřebenem. Výška okapu k sousední stavbě bytového domu je 6,43 m.

Z doložené studie zastínění vyplývá, že doba oslunění v novém navrhovaném stavu je vyšší než normová hodnota 1:30 hod. Míra stínění stávajícího bytu v 1. NP v objektu parc. č. st. 1312/1 vlivem plánované novostavby bytového domu na parc. č. st. 1312/3 je vyhovující a splňuje požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb.

Stavební úřad dále uvádí, že dle § 94n odst. 3 stavebního zákona osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení v námitce týkající se problematiky parkování, neuvádí, jakým způsobem se řešení parkovacích míst přímo dotýká jeho vlastnických práv ke stavbě nebo pozemku. V námitce je uvedeno pouhé konstatování, že je problematické parkování osobních vozidel obyvatel bytových domů. Stavbou bytového domu by vznikla potřeba dalších parkovacích míst. Z projektové dokumentace vyplývá, že se jedná o stavbu bytového domu obsahující 5 bytových jednotek. Dále v části dokumentace B. Souhrnná technická zpráva B.4 Dopravní řešení vyplývá, že je potřeba šesti parkovacích míst. Tyto jsou navrženy na pozemku parc. č. st.1312/3 v k. ú. Břeclav, který je ve vlastnictví stavebníka. Stavební úřad má za to, že vzhledem velikosti stavby

a počtu parkovacích míst, která jsou umístěna pouze na pozemku stavebníka, nedochází k zatížení lokality dopravou nad míru přiměřenou danému území.

Z námitky týkající se místní zeleně vyplývá snaha účastníka řízení hájit veřejný zájem nad rámec přidělených práv stavebním zákonem. Pozemek, na kterém se stavba umisťuje je zcela ve vlastnictví stavebníka a nachází se za stávajícím bytovým domem č.p. 1134. Z projektové dokumentace a z veřejných mapových podkladů vyplývá, že na pozemku stavebníka se vzrostlá zeleň nenachází. K doložené projektové dokumentaci se vyjádřil Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí ve svém souhrnném vyjádření ze dne 12.07.2024 č.j MUBR 72645/2024, ve kterém je uvedeno, dle projektové dokumentace nedojde ke kácení dřevin. Stavební úřad uplatněnou námitku považuje za bezpředmětnou.

K námitce týkající se napojení na vodovodní a kanalizační řad stavební úřad uvádí, že účastník řízení opět neuvedl, jak se řešení napojení stavby na vodovod a kanalizaci přímo dotýká jeho vlastnických práv ke stavbě a pozemku. Kanalizační přípojka bude napojena do sdružené přípojky DN 300. Vlastníci této přípojky s napojením vyslovili souhlas. Přípojky se nacházejí na pozemku ve vlastnictví stavebníka.

Dále stavební úřad obdržel dne 10.09.2025 pod č.j. MUBR 116222/2025 petici proti výstavbě bytového domu. Dle § 94n odst. 3 stavebního zákona osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek. Dále námitky účastníků řízení musí být uplatněny v termínu, který byl stanoven v oznámení zahájení řízení ze dne 09.07.2025 č.j. MUBR 82656/2026, jinak se k nim nepřihlíží.

Z podaného dokumentu není zřejmé jakým způsobem, je u jednotlivých osob přímo dotčeno jejích vlastnictví pozemku či stavby ani neuvedli své postavení v probíhajícím řízení. Dále stavební úřad uvádí, že lhůta pro uplatnění námitek účastníky řízení vypršela dne 08.08.2025.

Stavební úřad podanou petici nepovažuje za uplatnění námitek ve smyslu stavebního zákona a k obsahu nepřihlíží.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle ust. § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není

žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle ust. § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Vendula Rechová
oprávněná úřední osoba

Tento dokument musí být vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce Městského úřadu Břeclav a obecního úřadu obce, v jejímž katastrálním území se má záměr nebo stavba uskutečnit, a dále zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Pro počítání lhůt dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je směrodatné vyvěšení na úřední desce Městského úřadu Břeclav.

Úřední deska:

Vyvěšeno dne: .....…….. Sejmuto dne: .....…

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:……

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení, sejmutí a zveřejnění ……

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 09.11.2026 bankovním převodem.

Seznam příloh:

- Koordinační situační výkres C.3

Obdrží:

účastníci (dodejky)
JANČÁLEK s.r.o., IDDS: gg5df9j
sídlo: U Tržiště č.p. 3166/22, 690 02 Břeclav 2
zastoupení pro: Ing. Radim Fialka, Julia Fučíka 1309/43, 691 41 Břeclav
zastoupení pro: Ing. Jana Fialková, Julia Fučíka 1309/43, 691 41 Břeclav
Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
Město Břeclav, zast. MÚ Břeclav, odborem rozvoje a investic, oddělení rozvoje, náměstí T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2

účastníci – veřejnou vyhláškou:
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza
sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc. č. st. 1311, 1312/1, 1312/2, 1312/5, 1312/6, 1312/8, 1313, 2007, 2543, 2544, 3044, 1312/9, 1312/10, 1312/11, parc. č. 3611/33, 3731/2, 5379 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
Břeclav č.p. 1135, č.p. 3588, č.p. 1134, č.p. 1125, č.p. 2253, č.p. 2254 a č.p. 2255

dotčené orgány
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2
Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, IDDS: x2pbqzq
sídlo: Žerotínovo náměstí 3, 612 00 Brno 12
Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, IDDS: 95zadtp
sídlo: Cejl 13, 601 42 Brno-střed, Zábrdovice