



NAŠE ČJ.: MCBSev/047151/26/ODRIM/Sev
SPIS. ZN.: S-MCBSev/045925/26/3

Paní

VYŘIZUJE: Mgr. Eva Ševečková
TEL.: 545 542 252
E-MAIL: seveckova.eva@sever.brno.cz
DATUM: 06.10. 2026

E-mail:

Věc: Poskytnutí informací k bytovému domu Harmonie v ulici Dusíkova

Vážená paní

Úřad městské části Brno-sever obdržel dne 30. 9. 2026 Vaši žádost ze dne 26. 9. 2026 o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „informační zákon“), evidovanou pod č. j. 045925/26. Žádost se týká novostavby bytového domu Harmonie v ulici Dusíkova v k. ú. Lesná a souvisejících otázek využití území.

V souladu s § 14 odst. 5 písm. d) informačního zákona Vám poskytujeme následující informace, členěné podle jednotlivých bodů Vaší žádosti. O neposkytnutí informací v rozsahu bodů B.1, B.2 a A.6 vymezeném ve výroku připojeného rozhodnutí bylo rozhodnuto samostatným rozhodnutím o částečném odmítnutí žádosti č. j. MCBSev/047150/26/ODRIM/Sev

A Novostavba bytového domu Harmonie

Námítky městské části a jejich vypořádání

Městská část Brno-sever po oznámení zahájení řízení k uvedenému záměru další připomínky ani námítky neuplatnila. Podle podkladu odboru dopravy, rozvoje, investic a majetku, dále jen “ODRIM” bylo o tomto postupu rozhodnuto starostou s ohledem na již vydané vyjádření primátorky statutárního města Brna. K takto neuplatněným námítkám proto neexistuje dokumentace jejich vypořádání.

Záměr však byl městskou částí projednán již v roce 2024 na základě žádosti Kanceláře architekta města Brna o stanovisko k projektové dokumentaci. Jednalo se o přípravu podkladu pro vyjádření primátorky, která podle tehdy účinného Statutu města Brna zastupovala město u stavby v celoměstském zájmu.

Rada městské části Brno-sever na 9/55. schůzi konané dne 22. 5. 2024 pod bodem 28 schválila stanovisko vyjadřující nesoulad projednávaného záměru a změny Územního plánu města Brna s návrhem nového územního plánu. Stanovisko upozorňovalo zejména na rozdíl mezi výškou po římsu do 16 m předpokládanou návrhem nového územního plánu pro lokalitu Le-4 a navrženou výškou římsy 19,3 m a celkovou výškou 21,9 m. Dále upozorňovalo na kapacitu záměru a přehustění lokality.

Stanovisko bylo Kanceláři architekta města Brna předáno dopisem ze dne 27. 5. 2024, č. j. MCBSev/013947/24/ORI/Str. Kopii dopisu, výpisu z usnesení a stanoviska přikládáme. Tento podklad pro vyjádření města je třeba odlišit od námitek uplatněných v samotném řízení.

Primátorka následně vydala dne 18. 10. 2024 vyjádření č. j. MMB/0920158/2024, v němž konstatovala soulad předloženého záměru s funkčními regulativy dotčených ploch a koncepcí územního rozvoje města a stanovila další požadavky. Výhrady městské části k výšce zástavby v tomto vyjádření převzaty nebyly. Kopii vyjádření přikládáme.

Územní rozhodnutí vydal Odbor stavebního řádu MMB dne 5. 5. 2025 pod č. j. MMB/0192105/2025, sp. zn. OSŘ/MMB/0892514/2024/Sed. Podle doložky nabylo právní moci dne 4. 6. 2025. Jeho odůvodnění na stranách 20 a 21 obsahuje posouzení souladu záměru s novým územním plánem, včetně výškového řešení. Kopii rozhodnutí poskytujeme. Z poskytnutých podkladů nevyplývá samostatné formální vypořádání stanoviska RMČ z roku 2024 jako námítky účastníka řízení.

2 Pracovní doba staveniště a ochrana před stavebním hlukem

Městská část Brno-sever neuplatnila samostatný požadavek na konkrétní pracovní dobu staveniště ani na zákaz prací o víkendech, svátcích či ve večerních hodinách. V záznamu z jednání dne 5. 3. 2026 takový požadavek zachycen není.

K důvodu neuplatnění dalších připomínek odkazujeme na odpověď k bodu A.1.

Ochrana před stavebním hlukem je řešena v podmínce č. 2 územního rozhodnutí ze dne 5. 5. 2025, která přebírá požadavky Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje. Pro další stupeň řízení bylo požadováno předložení hlukové studie stavební činnosti u nejexponovanější stávající obytné zástavby, uvedení časového harmonogramu



jednotlivých prací a etap, popsání nejhluchnějších pracovních postupů a strojů a návrh případných účinných protihlukových opatření. Tato podmínka sama nestanoví konkrétní pracovní hodiny ani zákaz prací o víkendech. Podmínka č. 11 téhož rozhodnutí přebírá vyjádření OŽP ÚMČ Brno-sever č. j. MCBSev/012360/24/ŽP/Ned ze dne 29. 4. 2024, včetně požadavku provádět při stavebních pracích opatření k ochraně okolí před hlukem, prašností a exhalacemi. Tento požadavek se vztahuje k ochraně okolí stavby, i když nevymezuje pracovní dobu.

3 Informování veřejnosti

Na úřední desce ÚMČ Brno-sever, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, byly doložené zveřejněny následující písemnosti:

Rozhodnutí – povolení záměru „Novostavba BD Dusíkova, Brno“, č. j. MMB/0252200/2026, evidované ÚMČ pod č. j. MCBSev/020149/26/OVV/HRVE, bylo vyvěšeno od 5. 5. 2026 do 21. 5. 2026. Opravné usnesení č. j. MMB/0257389/2026, evidované ÚMČ pod č. j. MCBSev/020511/26/OVV/HRVE, bylo vyvěšeno od 6. 5. 2026 do 22. 5. 2026. Potvrzení o vyvěšení obou dokumentů poskytujeme v příloze.

Podle informace pracovníka zajišťujícího zpravodaj Severník, pana Ingra, nebyl záměr ve zpravodaji zmíněn ani prezentován.

Investor projekt prezentuje na internetové stránce <https://harmonielesna.cz/>. Jde o informační kanál investora, nikoli městské části.

4 Odborné studie posudky a vyjádření

Městská část Brno-sever vlastní odborné studie ani posudky k předmětnému stavebnímu záměru nepořizovala. Poskytujeme stanovisko RMČ ze dne 22. 5. 2024, vyjádření primátorky ze dne 18. 10. 2024 a územní rozhodnutí ze dne 5. 5. 2025. MČ dále disponuje záznamem Davida Jedlinského z jednání dne 5. 3. 2026, koordinační situací z března 2024, vizualizací a podle evidence ODRIM technickou zprávou z března 2024.

Územní rozhodnutí označuje jako podklady mimo jiné hlukovou studii provozu bytového domu zpracovanou společností KOMPRAH, s.r.o., dne 10. 5. 2024, světloteknický posudek Ing. Karla Čupra, CSc., ze srpna 2024, závazné stanovisko KHS č. j. KHSJM 29037/2024/BM/HOK ze dne 7. 6. 2024 a závazné stanovisko OÚPR MMB č. j. MMB/0123330/2025 ze dne 13. 3. 2025. Seznam dalších podkladů je zachycen zejména na stranách 13 až 18 přiloženého rozhodnutí.

5 Akustická opatření a posudky k odrazům hluku

Městská část Brno-sever vlastní akustickou studii ani posudek zaměřený na odrazy hluku od fasád navrhovaného objektu nepořizovala.

Podle odůvodnění územního rozhodnutí na straně 20 byla posouzena hluková studie provozu bytového domu zpracovaná společností KOMPRAH, s.r.o., dne 10. 5. 2024 a závazné stanovisko KHS ze dne 7. 6. 2024. Podmínka č. 2 požaduje doložení akustických vlastností obvodových konstrukcí, stropů a stěn a ochranu před hlukem z garáží a technologií. Požadavky na stavební hluk jsou popsány v odpovědi A.2.

Z dostupného územního rozhodnutí nelze dovodit konkrétní opatření proti odrazům hluku od fasád do okolní zástavby ani závěr, že k takovému zhoršení nedojde.

6 Pohledy na fasády a koordinační situační výkres

Projektovou dokumentaci v listinné podobě MČ neobdržela. V elektronické podobě má k dispozici koordinační situační výkres C03 z března 2024 a vizualizaci, které poskytujeme v příloze. Vizualizace není souborem technických pohledů na fasády ze všech světových stran. Tyto technické pohledy nejsou mezi nyní doloženými podklady.

Poskytovaný situační výkres je podkladem z března 2024. Územní rozhodnutí odkazuje rovněž na dokumentaci aktualizovanou v únoru 2025. Poskytovaný výkres proto neoznačujeme za aktuální ověřenou dokumentaci povoleného záměru z roku 2026.

B Ostatní požadované informace

1 Čistá obytná hustota obyvatel

Městská část Brno-sever nevede evidenci průměrné čisté obytné hustoty obyvatel pro celé katastrální území Lesná ani samostatně pro oblast vymezenou ulicemi Majdalenky a Dusíkova. Nemá ani vlastní výpočet předpokládané čisté obytné hustoty po dokončení a plném obsazení bytového domu Harmonie.

V rozsahu požadovaných číselných údajů bylo vydáno připojené rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti (výrok I).

2 Hrubá podlažní plocha a intenzita využití území

Pro samotný záměr uvádí územní rozhodnutí ze dne 5. 5. 2025 na straně 2 zastavěnou plochu 3 315 m² a čistou podlahovou plochu bytů 8 391 m² a ateliérů 3 575 m². Na straně 21 uvádí disponibilní pozemky o celkové rozloze 8



740 m² a plochu zeleně 4 272 m², z toho 2 055 m² zeleně na terénu a 2 217 m² zeleně na konstrukci nad 1. PP. Čistá podlahová plocha a zastavěná plocha nejsou totožné s hrubou podlažní plochou (HPP) a tyto hodnoty nelze použít jako náhradu požadovaného výpočtu HPP.

Údaje pro celé k. ú. Lesná a oblast ulic Majdalenky a Dusíkova jsou předmětem výroku II připojeného rozhodnutí.

3 Regulace lokality při pořizování územního plánu

Městská část se procesu pořizování nového Územního plánu města Brna účastnila a uplatňovala své připomínky a požadavky. Ve vztahu k předmětnému záměru konkrétně upozornila ve stanovisku schváleném dne 22. 5. 2024 na výškový nesoulad a přehustění lokality.

Z přiloženého stanoviska dále vyplývá, že změnu č. B45/22 projednala RMČ dne 10. 1. 2024 bez připomínek v rámci skupiny změn B.I. Podkladem bylo odůvodnění, podle něhož měla změna probíhat v koordinaci s řešením připravovaného nového územního plánu. Při následném posouzení podrobnější dokumentace pro územní řízení městská část upozornila, že předložený návrh je o patro vyšší, než by připouštěl nový územní plán, pokud by byl schválen v tehdejší podobě.

Územní rozhodnutí ze dne 5. 5. 2025 následně posuzuje záměr podle nového územního plánu. Na straně 20 uvádí hlavní římsu nad 5. NP ve výšce +16 m nad stávajícím terénem a ustoupené 6. NP; na straně 21 hodnotí také hřeben ve výšce +21,9 m. Stavební úřad zde dospěl k závěru o souladu záměru s regulativy plochy SU.V3. Tento závěr stavebního úřadu je třeba odlišovat od výhrad MČ k dokumentaci a návrhu územního plánu posuzovaným v roce 2024.

4 Konkrétní kroky a připomínky vůči pořizovateli

Doloženým konkrétním krokem je stanovisko z 22. 5. 2024 popsané výše, předané Kanceláři architekta města Brna pro přípravu vyjádření primátorky. Toto stanovisko obsahuje výhrady k výšce a kapacitě zástavby. Jeho předání Kanceláři architekta města však samo o sobě nedokládá uplatnění připomínky přímo vůči pořizovateli nového územního plánu.

5 Další stavební záměry v lokalitách LE 4 a LE 5

Podle evidence ODRIM nebyla vydána jiná vyjádření ke konkrétním stavebním záměrům v lokalitách Le-4 a Le-5. Záznam z jednání dne 5. 3. 2026 však obsahuje informaci o připravované druhé etapě s přibližně 100 byty a výjezdem na spodní část ulice Dusíkova. Tuto informaci proto poskytujeme; záznam sám nedokládá podání žádosti o povolení druhé etapy, její umístění v konkrétní rozvojové lokalitě ani fázi povolovacího řízení.

S pozdravem

Ševečková

vedoucí odboru dopravy, rozvoje, investic a majetku



Přílohy

1. Dopis MČ Brno-sever ze dne 27. 5. 2024, výpis z usnesení 9/55. schůze RMČ ze dne 22. 5. 2024, bod 28, a stanovisko tvořící přílohu č. 2/3a usnesení.
2. Vyjádření primátorky ze dne 18. 10. 2024, č. j. MMB/0920158/2024.
3. Žádost Kanceláře architekta města Brna, č. j. KAM-2024-024/1.
4. Územní rozhodnutí č. j. MMB/0192105/2025 ze dne 5. 5. 2025 s doložkou právní moci dne 4. 6. 2025.
5. Potvrzení o vyvěšení povolení záměru č. j. MMB/0252200/2026.
6. Potvrzení o vyvěšení opravného usnesení č. j. MMB/0257389/2026.
7. Koordinační situační výkres C03 z března 2024.
8. Vizualizace záměru.
9. Záznam z jednání dne 5. 3. 2026.