

Záměr: „Novostavba polyfunkčního domu Brno-Tuřany – aktualizace“

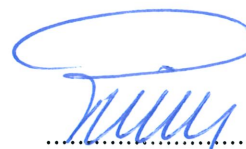
INVESTIČNÍ ZÁMĚR (IZ)

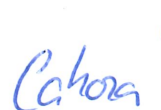
NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO DOMU BRNO-TUŘANY AKTUALIZACE

Vypracoval:

OI MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly
Ing. Simona Cahová, duben 2026

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ
Ing. Tomáš Pivec MBA, vedoucí OI MMB


.....





Novostavba polyfunkčního domu Brno-Tuřany – aktualizace

1. Základní údaje

Název	Novostavba polyfunkčního domu Brno-Tuřany – aktualizace
Žadatel	MČ Brno – Tuřany
E-mail žadatele	starosta@turany.cz
Místo investice	MČ Brno Tuřany, Tuřanské náměstí
Věcné zařídění investice	Odbor investiční (OI)
Útvar zpracování IZ	Odbor investiční (OI)
Útvar zajišťující realizaci	Odbor investiční (OI)
Referent IZ	Cahová Simona (MMB_OI)
Popis	Žádost o zpracování investičního záměru schválila RMB R8/160 dne 30.června 2021.

V důsledku schválení nového územního plánu města Brna se návrh stavby dle původní studie stal nerealizovatelným. Předkládaná aktualizace investičního záměru proto vychází z nové architektonické studie, kterou nechala zpracovat městská část Brno-Tuřany.

Aktualizace investičního záměru spočívá v:

- změna názvu z „Novostavba polyfunkčního domu Brno-Tuřany“ na „Dům zdraví“
- zvýšení celkových rozpočtových nákladů z 126 929 tis. Kč na 191 706 tis. Kč.
- prodloužení doby realizace do roku 2029
- změna výšky budovy dle nového územního plánu

Projektová dokumentace není součástí této investiční akce. Bude zajištěna samostatně městskou částí Brno-Tuřany, a to buď vlastní kapacitou, nebo prostřednictvím externího dodavatele.

Předmětem investičního záměru je výstavba nového objektu Domu zdraví určeného pro širokou veřejnost. Součástí akce je dále demolice stávajícího objektu a úprava navazujícího území, zahrnující veřejné prostranství a parkovací plochy.

Navrhovaná budova svým objemem i tvarovým řešením navazuje na okolní rostlou zástavbu. Jedná se o dvoupodlažní novostavbu s ustupujícím podlažím, která tak ve výsledku působí jako objekt o třech nadzemních podlažích s jedním podzemním podlažím určeným pro parkování.

Novostavba Domu zdraví je navržena v místě stávajícího objektu pošty na Tuřanském náměstí, naproti budově radnice, na pozemcích p. č. 1390/1, 1391, 1392 a 1388 v katastrálním území Tuřany, městská část Brno-Tuřany.

Předmětem investičního záměru je realizace objektu, který nejen respektuje charakter okolní zástavby, ale zároveň přináší funkčně i architektonicky hodnotný prvek do prostoru náměstí.

Součástí architektonické studie je rovněž návrh revitalizace veřejného prostranství v okolí Domu zdraví, zahrnující plochu Tuřanského náměstí.

Venkovní předprostor i samotné náměstí jsou koncipovány jako multifunkční prostor umožňující konání tematických akcí, trhů, burz a jarmarků. Návrh současně zajišťuje dostatečný počet parkovacích stání při zachování vyrovnané bilance parkování před a po realizaci záměru.

Zdůvodnění

V současné době existuje na ulici Holásecké v městské části Brno-Tuřany polyfunkční dům, jehož součástí jsou ordinace praktických, zubních a dětských lékařů, a který funguje jako zdravotní středisko-poliklinika. V těsné blízkosti této polikliniky na ulici Rolencova je umístěn domov pro seniory, kde Statutární město Brno plánuje v dohledné době rozšíření kapacity. Podíl osob vyžadujících dlouhodobou péči (zejm. zejm. senioři nad 75 let), v populaci roste. Zvyšují se počty osob postižených různými formami demence a rovněž narůstá počet osob s vícečetnými sociálně-zdravotními diagnózami. Je proto žádoucí připravit rozšíření pobytových služeb pro seniory. Jediným možným řešením přístavby Domova pro seniory je odstranění současného zdravotního střediska - polikliniky. Současně je nutné zajistit plynulý provoz všech lékařů, kteří v současné době v poliklinice ordinují. Úřad městské části v Tuřanech vybral jako vhodné místo pro výstavbu nového polyfunkčního domu objekt bývalé pekárny a pošty na Tuřanském náměstí, které vznikne jeho odstraněním. Touto vyvolanou investicí a jejím účelem je vybudovat prostory pro lékařské ordinace, poštu a provozy další péče o zdraví (masáže, cvičení, rehabilitace apod.) a zachovat tak v Tuřanech dostupnou základní zdravotní péči.

Budoucí provozovatel

MČ Brno – Tuřany;

E-mail budoucího provozovatele

podatelna.turany@brno.cz

Koordinace s ostatními záměry

2. Finanční parametry

2.1. Přípravná fáze

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Majetkoprávní vypořádání	0 Kč	21 %	0 Kč
Projektová příprava	0 Kč	21 %	0 Kč
Příprava celkem	0 Kč		0 Kč

2.2. Realizační fáze

Stavební náklady	145 000 000 Kč	21 %	175 450 000 Kč
TSB a.s.	600 000 Kč	0 %	600 000 Kč
DBPM a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
BVK a.s.	0 Kč	21 %	0 Kč
Nestavební náklady	0 Kč	21 %	0 Kč
Rezerva	7 280 000 Kč	21 %	8 809 000 Kč
Inženýring	5 168 800 Kč	21 %	6 254 000 Kč
Autorský dozor	300 000 Kč	21 %	363 000 Kč
Realizace celkem	158 348 800 Kč		191 476 000 Kč

2.3. Přípravná a realizační fáze

Příprava a realizace celkem	158 348 800 Kč		191 476 000 Kč
------------------------------------	-----------------------	--	-----------------------

2.4. Provozní fáze

Provozní náklady

Provozní náklady budou souviset s vynaloženými náklady na spotřebu elektrické energie, vody a za nakládání s odpadními vodami, zajištěním provozu a náklady na údržbu objektu a parkovacích míst. Provozování parkovacího domu bude zajišťovat městská část.

Provozní náklady lze vyčíslit Ne

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Roční provozní náklady	0 Kč	0 %	0 Kč

Nároky na pracovní místa Ne

2.5. Příjmy

Příjmy Investice bude generovat příjmy z poplatků za pronájem nebytových prostorů a ordinací. Za předpokladu dodržení pronajímané plochy 1200 m² lze uvažovat o příjmech mezi 1300–1500 tis. Kč za rok. Získané příjmy budou použity městskou částí na úhradu provozních nákladů polyfunkčního domu

Příjmy lze vyčíslit Ano

Celkové příjmy 1 500 000 Kč

2.6. Finanční zdroje

Způsob zajištění finančních zdrojů Investice byla zařazena do Závazného plánu pod ORG 1699 s názvem „Novostavba polyfunkčního domu Brno-Tuřany“, s celkovými náklady ve výši 126.929 tis. Kč. Na rok 2026 je alokováno 10 tis Kč. MČ Brno-Tuřany má schválený investiční tranfér z Fondu rezerv a rozvoje ve výši 3 mil. Kč na projektovou dokumentaci.

Náklady spojené s vybudováním VO ve výši 600 000 Kč budou společnosti TSB,a.s. uhrazeny formou investiční dotace z rozpočtu SMB.

Podrobný finanční rozpis v příloze Ne

Etapizace, varianty jsou v příloze Ne

Sazba DPH podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. v platném znění - § 47.

3. Termíny

Předpoklad zahájení přípravy stavby (schválení investičního záměru): 03.05.2027

Přípravné a projektové práce včetně inženýrské činnosti (měsíce): 0

Zajištění majetkoprávního vypořádání dotčených pozemků a povolení stavby (měsíce): 0

Délka realizace stavebních prací (měsíce). 18

Poznámka:

4. Rizika a jejich kategorie

Riziko - majetkoprávní vztahy Není identifikováno

Riziko - techn. a dopr. infrastruktura Nízké

Riziko - ÚPmB Není identifikováno

Riziko - hydrolog. a geotechn. Střední

Riziko - vlivy projektu na ŽP Není identifikováno

Riziko - koordinace v území Nízké

Jiné

5. Umístění (vazba na GIS)

Městská část Brno-Tuřany

Katastrální území Tuřany

Ulice Tuřanské náměstí (Brno)

Seznam parcel Tuřany .1390/1, Tuřany .1393, Tuřany .1390/2, Tuřany 1391, Tuřany 1388, Tuřany 1392, Tuřany 1386

Nároky na zábor pozemků Realizace investice si vyžádá trvalý zábor pozemků v ploše vlastního objektu, nových vozovek a chodníků; rozsah bude upřesněn v dalším stupni PD.

Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace investice.

Rozsah dočasného záboru bude upřesněn v projektu organizace výstavby (součást DSP).

Není třeba vynětí ze ZPF

Investice bude realizována na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh vypořádání MJP vztahů

6. Technické řešení

Technické řešení

V souvislosti s realizací náměstí se předpokládají následující úpravy:

- Demolice stávajícího objektu
- Přesun stávající trafostanice s rozvodnou VN do suterénu novostavby
- Novostavba Domu zdraví – jedná se o dvoupodlažní novostavbu s ustupujícím podlažím, ve výsledku tedy spíše třípodlažní objekt s podzemním parkovacím podlažím. Fasáda objektu bude tvořit převážně hladké plochy s okenními otvory v hliníkových rámech, omítané tradiční formou vyjma nároží parteru, které bude zvýrazněno strukturovanou omítkou. Novostavba bude navržena jako bezbariérová a respektuje ochranné pásmo zatrubněného Tuřanského potoka, který se nachází při zadní části objektu.
- Veřejné prostranství v okolí Domu zdraví – venkovní předprostor a celé Tuřanské náměstí bude navrženo pro možné konání tematických akcí, trhů, burz a jarmarků a zde bude vybudován taktéž dostatečný počet parkovacích stání v rámci celkové vyrovnané bilance před a po výstavbě. Zadní část za budovou bude vyhrazena pro veřejné parkoviště a zásobování pošty, lékárny i celého Domu zdraví.
- K navrženému objektu přiléhá veřejné parkoviště s 32 parkovacími stáními včetně 3 stání pro imobilní. Z tohoto parkoviště se dále dostaneme buď do prostoru vyhrazeného pro zásobování pošty, prodejny pečiva i lékárny s prostorem pro 2 auta, anebo do podzemního podlaží novostavby, kde je navrženo 19 parkovacích stání včetně 1 imobilního.
- Součástí návrhu je taktéž výsadba nové zeleně pro podporu stromořadí Tuřanského náměstí. Před zahájením stavby bude proveden dendrologický průzkum stávajících stromů. V případě nutného kácení bude provedena náhradní výsadba vhodných druhů dřevin. Součástí úprav může být také doplnění vegetačních ploch a úprava povrchů.
- Veřejné osvětlení – součástí rekonstrukce veřejného prostranství bude i výměna 6 ks stávajících lamp za nové.
- Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, silnoproud a slaboproud) budou ponechány a podle požadavků správců sítí ochráněny.

Nároky na energie

Hrubý odhad kapacitních nároků lze provést na základě stavebního programu (součást architektonicko-dispoziční studie (studie proveditelnosti)). Kapacitní navýšení bude kompenzováno vyšším uživatelským standardem novostavby.

Opatření na ochranu ŽP a úsporu energií

Stavba bude navržena v souladu s platnou legislativou (zákon 458/2000 Sb., energetický zákon) jako stavba s téměř nulovou potřebou energie. Konkrétní opatření ke snížení energetické náročnosti stavby budou navržena a vyhodnocena v průběhu zpracování projektové dokumentace.

7. Legislativa

Legislativa

Záměr lze umístit v souladu s platným územním plánem.

Investice bude realizována na základě povolení Stavebním úřadem.

V průběhu povolovacího procesu bude zpracována odpovídající dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro výběr zhotovitele v rozsahu dokumentace pro provádění stavby, v souladu s aktuálně platnou legislativou, vše na podkladu IZ.

V dalším stupni projektové dokumentace je nutné dodržet:

- Požadavky Brněnských stavebních předpisů platných od 1.7.2024
 - Principy tvorby veřejných prostranství zpracované Kanceláří architekta města Brna z roku 2019
 - Principy Akčního plánu udržitelné energetiky a klimatu, zpracované městem Brnem v roce 2019
 - Principy Územní energetické koncepce statutárního města Brna z roku 2018
 - Podmínky Poradního sboru pro bezbariérové Brno:
 - projekty musí odpovídat obecným technickým požadavkům, které vyplývají ze stavebního zákona č. 283/2021 a respektovat normu ČSN 73 4001
 - Přístupnost a bezbariérové užívání staveb
 - projekt bude ve věci bezbariérového užívání staveb konzultován s Poradním sborem RMB pro bezbariérové Brno, kontaktní osoba: Mgr. Eva Rossi (tajemnice), Odbor zdraví MMB, email: rossi.eva@brno.cz, tel.: 542 172 433 (pozn. lze využít i pro konzultace projektových dokumentací již v průběhu přípravy, spolupracující externí konzultant vyhotoví vyjádření)
 - Bude prověřena možnost využití prvků „modrozelené“ infrastruktury, což je síť prvků budovaných v harmonii s přírodou. Zahrnuje vodní prvky pro zachytávání dešťové vody či její čištění. Příkladem prvků modro-zelené infrastruktury jsou zelené střechy nebo zelené stěny, které zvyšují energetickou efektivnost staveb, slouží jako přírodní chlazení a podporují zadržování vody. Mimo budovy, např. ve veřejných prostorech a na ulicích jsou to prvky jako prosakovací dlažba, zatravnovací tvárnice, travnaté pásy, průlehy, stromořadí nebo dešťové zahrady.
-
- Projekty statutárního města Brna by měly respektovat priority a opatření definované ve Strategii #brno2050 (dokument VIZE 2050, schválený ZMB v září 2020, dokument PLÁN 2030, schválený ZMB v březnu 2021):
 - hodnota Architektonická tvář města
 - o Respektovat a využívat principy stanovené v Manuálu veřejných prostranství
 - hodnota Příroda ve městě
 - o Zajistit širší využití zeleně a vodních prvků u veřejných i soukromých projektů
 - o Realizovat zelené střechy u městských staveb tam, kde je to možné a vhodné
 - o Podpořit revitalizaci a výsadbu stromů a liniové zeleně v uličním prostoru
 - hodnota Město s efektivní a udržitelnou mobilitou
 - o Podporovat bezbariérová řešení u stávající a nově připravované infrastruktury
 - o Zlepšit veřejný prostor zastávek a přestupních terminálů
 - o Budovat novou infrastrukturu pro pěší a cyklistickou dopravu a důsledně implementovat cykloinfrastrukturu při rekonstrukcích ulic
 - o Při budování nových přestupních terminálů zahrnovat všechny druhy dopravy
 - hodnota Zdravé životní prostředí
 - o Při obnově dopravní infrastruktury, včetně vozového parku MHD, zohledňovat jejich hlukovou zátěž,
 - o Při rekonstrukcích ulic nahrazovat stávající osvětlení pouličními lampami, které znečištění minimalizují, a upravit standardy pro budování veřejného osvětlení dalšími investory
 - o Zohledňovat potenciál brownfields a rozvojových lokalit města pro realizaci adaptačních a mitigačních opatření jako nedílnou součást jejich dočasného i budoucího trvalého využití, zejména z hlediska jejich potenciálu pro zasakování srážkových vod a ochlazování města.
 - o V rámci rekonstrukcí a revitalizací stávajících a návrhů nově připravovaných veřejných prostranství (vč. ulic, ploch pro parkování ad.) zohlednit jejich potenciál pro adaptaci na změnu klimatu (efektivního využití zeleně a vody pro potřeby ochlazování, stínu a zasakování v rámci zastavěných částí města)
 - o V rámci výstavby a rekonstrukce městských bytů a domů zohledňovat možnosti energetických úspor, úspor vody vč. využití šedé vody či

obnovitelných zdrojů energie s ohledem na snižování uhlíkové stopy města

- hodnota Město efektivně hospodařící s vodou
- o Realizovat přírodě blízká protipovodňová opatření jako reakce na problematiku přívalových dešťů (např. zvyšování ploch zeleně pro retenci dešťových vod, budování nových malých vodních ploch)
- o Budovat retenční nádrže a jejich napojení na další přírodě blízká protipovodňová opatření
- o Preferovat úpravy vedoucí k eliminaci půdní eroze
- o Preferovat oddílný systém kanalizace v nové výstavbě
- o Realizovat pilotní projekty veřejné sféry (nad rámec zákona) – zelené střechy, chytré a inovativní projekty na retenci a druhotné využití dešťové vody atd.
- Hodnota Energeticky šetrné, nezávislé a odolné město
- o Podpořit kombinaci centrálního zásobování a decentralizovaných zdrojů pro optimalizaci fungování zásobování energiemi
- o Zavést využívání OZE jako nezbytnou podmínku rekonstrukcí a výstavby nových budov / splnit požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle platné legislativy ČR a EU
- hodnota Sdílená vize a dobré jméno města
- o Zohledňovat při plánování investic do rozvoje města (investičních staveb) důsledně jejich provozní náklady
- o Zavádět nové nástroje, které zmírňují prodlevy v investiční přípravě (např. důsledná koordinace staveb, majetkoprávní příprava se zapojením všech relevantních složek města včetně městských společností a městských částí = ochrana před spekulanty v rozvoji města, spoluvytváření lokalit – sdílená odpovědnost mezi městem a jeho partnery, využívání inovativních informačních a digitálních technologií a nástrojů)
- Při navrhování nově budovaných liniových staveb budou dodrženy podmínky Městských standardů pro navrhování komunikační infrastruktury, které stanovují základní podmínky pro výstavbu jejich nových nebo obnovu stávajících částí. Je návodným předpisem pro stavebníky, projektanty a zhotovitele, pro návrh projektové dokumentace a realizace liniových staveb na území SMB.

Projektové práce, včetně nezbytných průzkumů, nebudou součástí investice.

8. Schvalování

Stav investičního záměru Projednávání

Datum předání IZ odvětv.
odboru

Souhlas s návrhem řešení dle Ne
IZ

Kontrola věcné správnosti Ne

Stavba dokončena Ne

8.1. Schvalování v RMB

Schválení IZ -

Schválení - číslo RMB

Schválení - datum schválení

Schválení - poznámka

8.2. Zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do
rozpočtu

Schválení zařazení do
rozpočtu - číslo RMB

Schválení zařazení do
rozpočtu - datum

Částečné financování

Ne

ORG

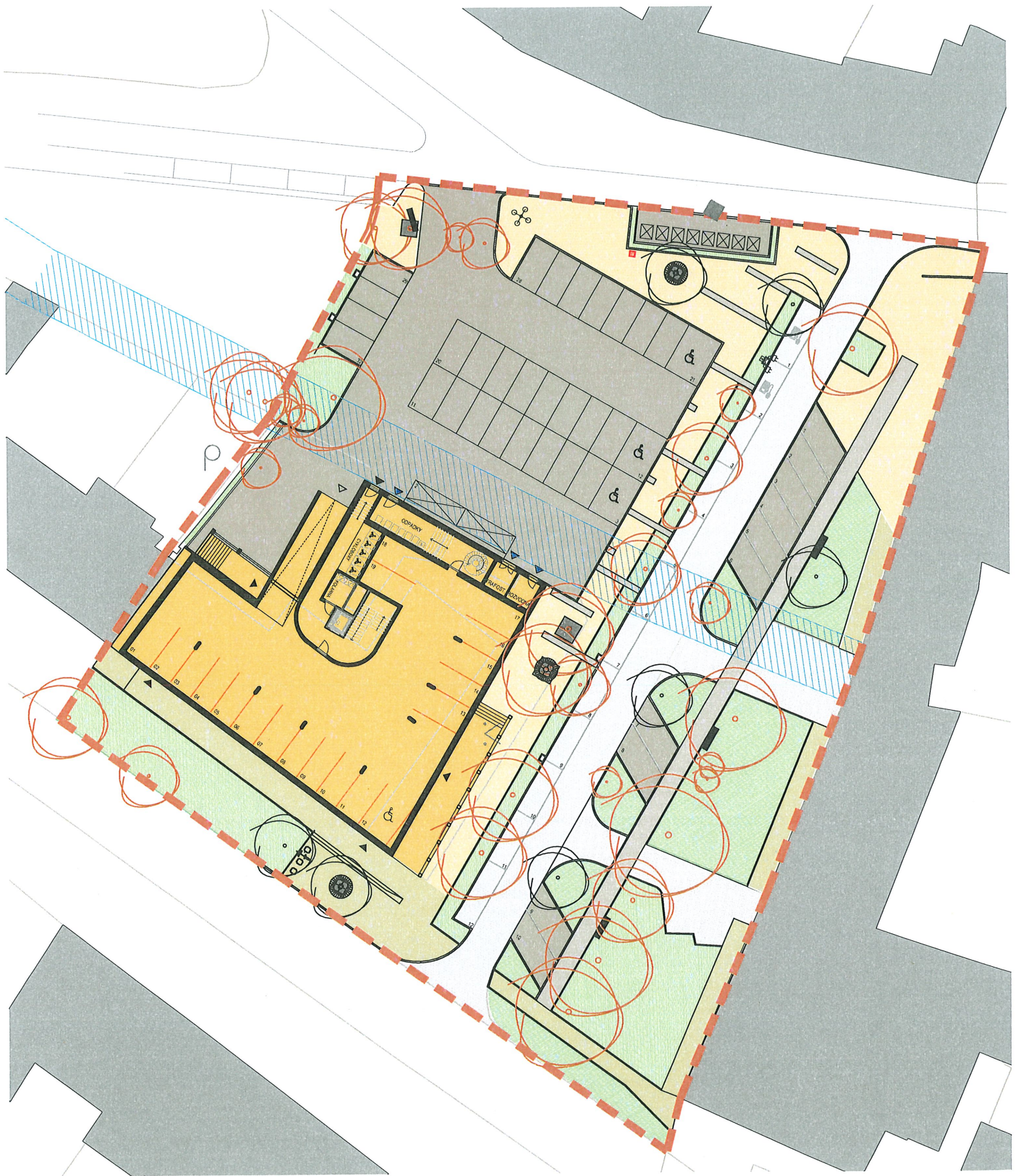
1699

Přiděleno k realizaci

9. Přílohy

Soupis příloh

1. Grafická část - situace
2. Grafická část - vizualizace
3. Grafická část - situace širších vztahů
4. Report z ÚPmB



- řešené území
- střešní zastavená
- navržený objekt
- zpevněné plochy komunikace
- betonová dlažba
- betonová dlažba podjezdů
- betonová přírůstka
- parkovací/územní vodopropustná betonová dlažba
- dřevní/rameníal žlutá oděvy
- dřevní/rameníal zelená oděvy
- zatravněné plochy
- ciherné písmo stoky
- výhled do objektu
- orientační vstup do objektu
- vstup do objektu
- střešní strom
- navržený strom
- nabíjecí stanice
- parkovací automat

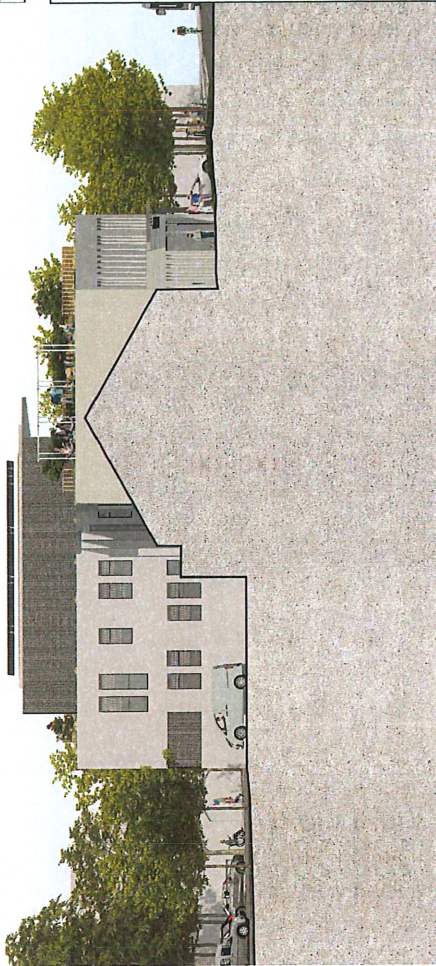
LEGENDA:

0 2 5 10 m
 M 1 : 350
 Studie 10/ 2025

05

PP

Arch



POHLED Z TURÁNSKÉHO NÁMĚSTÍ
(jihozápadní pohled)



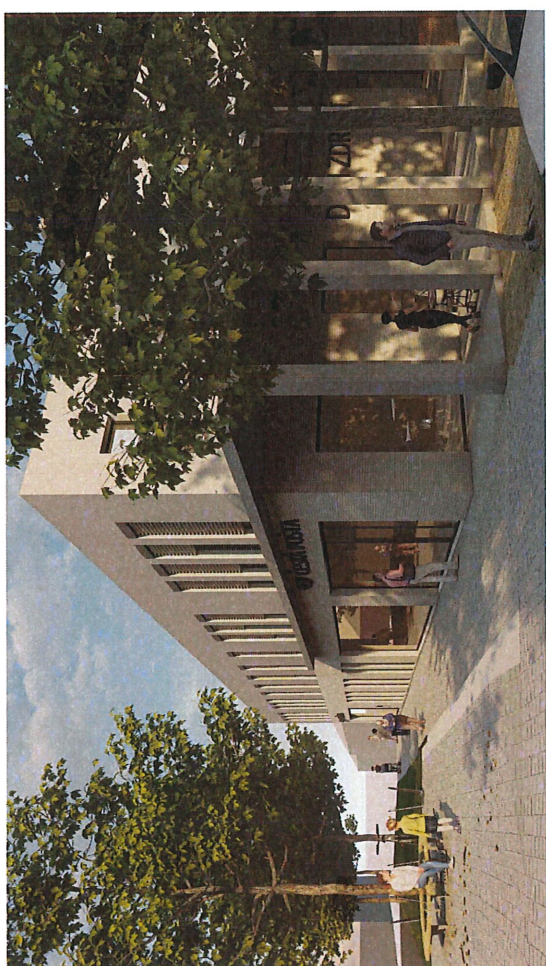
POHLED Z TURÁNSKÉHO NÁMĚSTÍ - OD PARKOVÍŠTE
(severozápadní pohled)



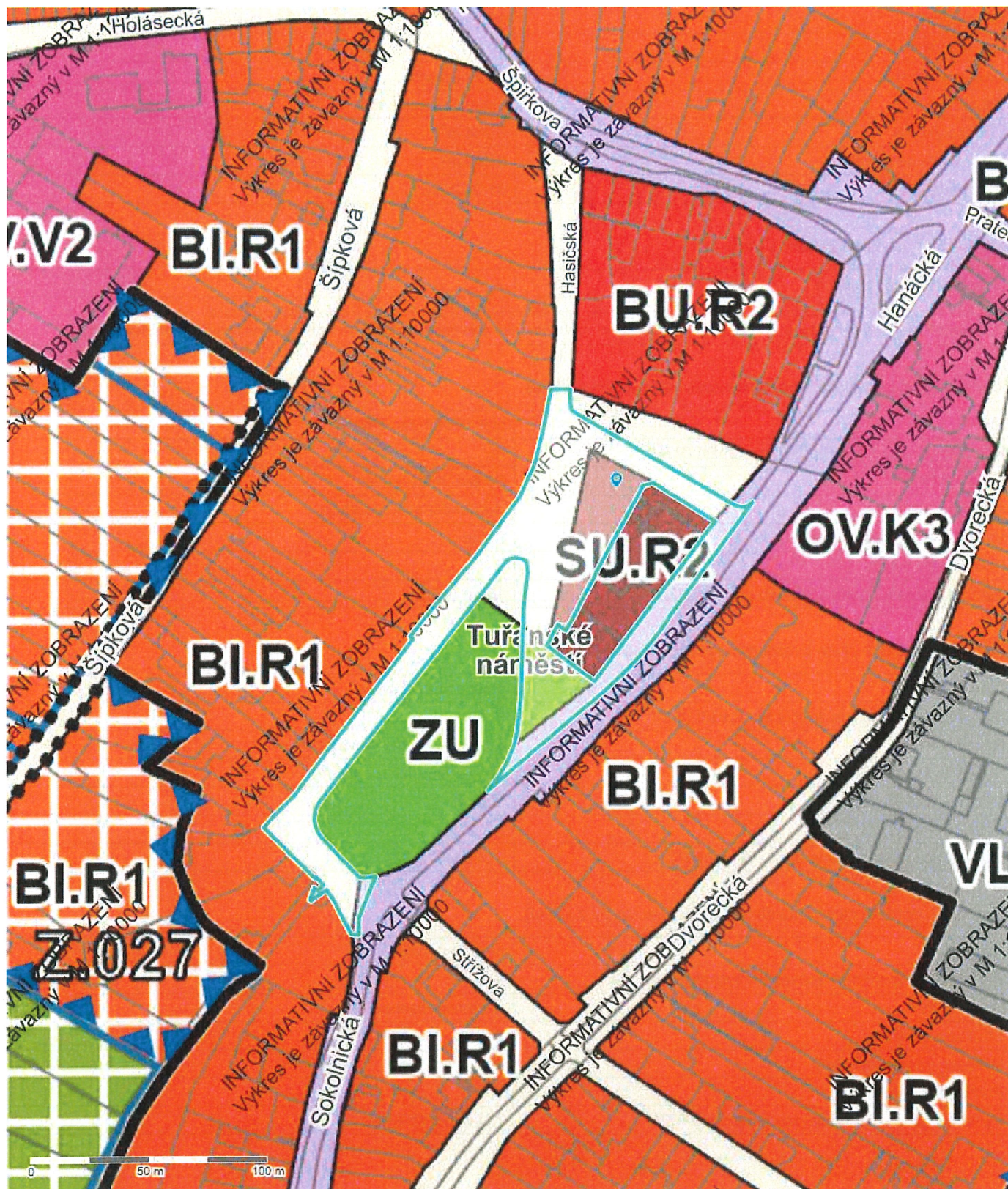
POHLED
(jihovýchodní pohled)



POHLED Z TURÁNSKÉHO NÁMĚSTÍ
(severovýchodní pohled)



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1388, k.ú. Tuřany



Parcela

Katastrální území	Tuřany
Číslo parcely	1388
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	8 284 m ²
Výměra dle geometrie	8 284 m ²
Stav parcely k	01.04.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Požizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	18 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 229 m ² (15%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 250 m ² (15%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	5 025 m ² (61%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	762 m ² (9%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z4.12 Tuřany, Chrlice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).