

SP. ZN.: OSR/MMB/0039732/2026/Hru  
Č. J.: MMB/0322391/2026

VYŘIZUJE: Ing. Tereza Hrubá  
TEL./E-MAIL: +420 542526389/hruba.tereza@brno.cz

Brno 10.6.2026

## POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 17.12.2025 stavebníka, kterým je Ing. Vít Ondruch, nar. 1.6.1980, Závětrí 47, 616 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Adam Veselý, nar. 21.4.1989, Absolonova 26, 624 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

Ing. Vít Ondruch, nar. 1.6.1980, Závětrí 47, 616 00 Brno,  
kterého zastupuje Ing. arch. Adam Veselý, nar. 21.4.1989, Absolonova 26, 624 00 Brno,  
pro stavbu s názvem:

**„Přístavba a stavební úpravy RD, Závětrí 2793/47“**,  
č. p. 2793, pozemek parc. čís. 5219/4, 5219/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 a ve smyslu ust. § 212 stavebního zákona

**povolení.**

### *Druh a účel stavby*

Předmětem řízení je přístavba a stavební úpravy rodinného domu Závětrí 47, Brno. Hlavní hmotové a tvarové řešení objektu zůstává zachováno. Do dvorní části, kde byla zrušena zimní zahrada, je navržena drobná přístavba, která rozšíří hlavní obytný prostor s přímým přístupem na terasu se zahradou. Přístup do domu je z ulice do přízemí, kde je navrženo prostorné zádveří, technické zázemí domu a odpočinková část. Dvůr, který je pod úrovní terénu ve dvorní části, bude vybudován ve stávajících rozměrech. Ze dvorku je zachován výstup na zahradu. Z navrženého zádveří je navrženo schodiště přímo do obytného prostoru ve druhém nadzemním podlaží. Hlavní obytný prostor tvoří v objektu centrální místnost pro celou rodinu. Z obytného prostoru je umožněn vstup na terasu se zahradou. Do uliční části ve druhém podlaží je navržen pokoj pro hosty s koupelnou a s malou pracovnou. Ve třetím podlaží je navržena čistě klidová zóna pro odpočinek rodiny. Pro rodiče je tu navržena prostorná ložnice se šatnou do zahrady. Do uliční části je navržen dětský pokoj s ložicí. Uprostřed dispozice domu je umístěna koupelna. U schodiště vedle dětského pokoje je navržen čtenářský koutek.

Součástí stavebních úprav je rovněž zateplení objektu a výměna výplní otvorů. Celá venkovní obvodová konstrukce bude zateplena fasádním EPS tl. 150 mm. Základové konstrukce stávajícího domu budou ponechány a doplněny o nové základové pasy. Nové základové pasy jsou navrženy u nového vyrovnávacího schodiště u garáže. Pod nové železobetonového schodiště a sloupky nového otvoru pro schodiště jsou navrženy betonové patky. Svislé obvodové zateplení základů ze severní, západní a východní strany objektu bude provedeno z desek tepelné izolace XPS v tl. 150 mm. Budou upraveny rozměry a tvar schodišťových otvorů pomocí ocelového rámu se sloupky. Budou vybudovány nové nenosné příčky z plynosilikátových tvárnic YTONG 100-150 mm. Nový dvorek v původních rozměrech bude realizován z prolívaných tvárnic. U dvorku bude umístěna nová hydroizolační vrstva, ochranná vrstva XPS. Nosná konstrukce terasy bude železobetonová deska tl. 160 mm. Nová přístavba ve druhém nadzemním podlaží bude realizována z keramických cihel POROTHERM 30 a 45. Nové nosné schodiště bude monolitické z železobetonu. Nová střešní konstrukce bude založena na stávající nosné stropní konstrukci. Nová střecha bude plochá, vegetační, jednoplášťová. Na nosnou konstrukci bude umístěna parozábrana z natavovaných asfaltových modifikovaných pásů, tepelná izolace, hydroizolace a vegetační vrstvy. Na střešní ploše budou umístěny fotovoltaické panely (16 kusů) a venkovní jednotka tepelného čerpadla. Nové okenní výplně budou tvořeny plastovými rámy s izolačními trojskly a bezpečnostním kováním. Ve střešní konstrukci budou umístěny dva světlíky. Na jihovýchodní straně v přízemí a ve třetím nadzemním podlaží na severozápadní straně bude fasáda obložena leštěným travertinem. Vnější omítka fasády bude akrylátová. Podlahová konstrukce terasy bude ze spádové vrstvy na nové nosné monolitické ŽB konstrukci, hydroizolační vrstvy a roštu, který bude podklad pro terasové prkna. Klempířské konstrukce budou provedeny z poplastovaného plechu. Zámečnické výrobky (zábradlí u vstupu, terasy, balkónu) budou z pozinku opatřené nátěrem. Zdrojem teplé užitkové vody a topné vody bude systém tepelného čerpadla VZDUCH / VODA. Vnější jednotka tepelného čerpadla bude umístěna na střeše objektu. Vnitřní jednotka bude umístěna v 1.NP. Systém bude obstarávat topnou vodu a teplou užitkovou vodu. Dešťové vody ze střechy navrženého domu budou svedeny do nové retenční a akumulární nádrže s řízeným odtokem do stávající jednotné kanalizace. Retenční nádrž bude umístěna při dvorní části objektu na pozemku parc. čís. 5219/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno. WC a koupelny budou uměle odvětrány. Veškeré obytné místnosti budou odvětrány přirozeně. Garáž, která je součástí domu, bude odvětrána trvale větracími průduchy. Sauna bude odvětrána trvale průduchem.

Požárně nebezpečný prostor stanovený podle požárně bezpečnostního řešení stavby zasahuje na sousední pozemky parc. č. 5214/3, 5214/5, 5219/9, k. ú. Žabovřesky, obec Brno.

Nové dispoziční řešení:

- 1.NP: garáž, wc, chodba, 2x sklad, relax, denní místnost, dvorek, zádveří, sauna
- 2.NP: chodba, obytný prostor, spíž, koupelna, pokoj, pracovna, terasa
- 3.NP: chodba, šatna, ložnice, koupelna, pokoj, pracovna,

*Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje*

Pozemek par.č. 5219/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zahrada.

Pozemek par.č. 5219/4, k. ú. Žabovřesky, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

*Popis prostorového řešení stavby*

Hlavní hmotové a tvarové řešení objektu zůstává zachováno. Ve dvorní části objektu, v místě odstraněné zimní zahrady, je navržena drobná přístavba rozšiřující hlavní obytný prostor. Přístavba o rozměrech 2,4 m x 6,445 m, výška atiky +6,110 m. Dvůr, situovaný pod úrovní navazujícího terénu, bude nově realizován ve stávajících půdorysných rozměrech a to 4,100 m x 6,450 m.

### *Umístění stavby na pozemku*

Umístění stavby zůstává beze změny. Retenční nádrž bude umístěna při dvorní části objektu na pozemku parc. čís. 5219/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno, ve vzdálenosti 2,450 m od osy nádrže k hranici mezi pozemky parc. čís. 5219/3 a 5214/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno.

### *Vymezení území dotčeného vlivy stavby*

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje: par. čís. 5219/3, 5219/4 k. ú. Žabovřesky, obec Brno, sousední pozemky: par. č. 5201/11, 5222/25, 5214/5, 5214/4, 5214/3, 5222/2, 5219/9, 5222/28, k. ú. Žabovřesky, obec Brno.

### *Podmínky pro povolení záměru*

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 9/2025, Ing. arch. Adam Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 05 024, ID PD: SR00X0243WMT, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.
3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
4. Stavebník je povinen před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacích výkresů v souladu s povolením právníkou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
6. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
7. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník/jednoduchý záznam o stavbě.
8. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
9. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
10. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.

11. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
12. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
13. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
14. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
15. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navraceno v původní stav.
16. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno.
17. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:
  - Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/03541/2026 ze dne 26.2.2026,
  - společnosti EG.D, s.r.o., zn. B6941–27175888 ze dne 12.01.2026,
  - Společnosti CETIN, a.s., č.j. 344069/25 ze dne 17. 12. 2025,
  - MMB odboru majetkového č.j. MMB/0622691/2025 ze dne 14.01.2026,
  - Vodafone Czech Republic, a.s. zn. 251217-1717905035 ze dne 19.12.2025,
  - GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003478697 ze dne 12.01.2026,
18. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice jihomoravského kraje č.j. KHSJM 17076/2026/BM/HOK ze dne 23. března 2026:
  - Před uvedením stavby do trvalého užívání provede investor stavby měření hluku z reprezentativního plného provozu nově navrženého stacionárního zdroje hluku instalovaného na střeše RD (tepelné čerpadlo) dokladující v nejzatíženějších chráněných venkovních prostorech staveb (stávajících i předmětné stavby) nepřekročení hygienických limitů hluku upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NV č. 272/2011 Sb.), pro chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb a pro denní a noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy KHS JmK k posouzení.
19. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
20. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:  
Předání a převzetí staveniště, Vytyčení inženýrských sítí (předepsaných správci sítí), Bourací práce, Změna otvoru na centrální schodiště, Vybourání stávajícího přízemního dvoru, Vybudování nového dvoru (Vybudování přístavby, nenosné dělící příčky), Dokončovací práce (instalace, výplně), Dokončovací práce (povrchy), Předání stavby
21. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Ing. Vít Ondruch, nar. 1.6.1980, Závěťří 47, 616 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Adam Veselý, nar. 21.4.1989, Absolonova 26, 624 00 Brno.

---

## Odůvodnění

---

Stavební úřad obdržel dne 17.12.2025 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „Přístavba a stavební úpravy RD, Závěťří 2793/47“, č. p. 2793, pozemek parc. čís. 5219/4, 5219/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno. Stavebníkem je Ing. Vít Ondruch, nar. 1.6.1980, Závěťří 47, 616 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Adam Veselý, nar. 21.4.1989, Absolonova 26, 624 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je přístavba a stavební úpravy rodinného domu Závěťří 47, Brno.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, tj. Ing. Vít Ondruch, nar. 1.6.1980, Závěťří 47, 616 00 Brno, kterého zastupuje Adam Veselý, nar. 21.4.1989, Absolonova 26, 624 00 Brno; písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna Žabovřesky; písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 2b, 140 00 Praha – zástavní právo k pozemku par. č. 5219/4, k. ú. Žabovřesky, obec Brno; písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj. vlastník sousedních pozemků par. č. 5201/11, 5222/25, k. ú. Žabovřesky, obec Brno - Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno, vlastník sousedních pozemků par. č 5214/5, 5214/4, 5214/3, k. ú. Žabovřesky, obec Brno - Eva Duspivová, Závěťří 45, 616 00 Brno, dotčený přesahem požárně nebezpečného prostoru, vlastník sousedních pozemků par. č 5222/2, 5219/9, 5222/28, k. ú. Žabovřesky, obec Brno - Ing. Radomír Fireš, Vrázova 53a, 616 00 Brno, dotčený přesahem požárně nebezpečného prostoru; společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 1a, 603 00 Brno, společnost EG.D, s.r.o., Lidická 36, 602 00 Brno, společnost CETIN a.s., Českomoravská 19, 190 00 Praha, společnost Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2, 155

00 Praha, GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 1, 602 00 Brno - vlastníci nebo správci technické infrastruktury.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení; které zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití – Bydlení všeobecné (BU), kde je stanovena rezidenční nízkopodlažní struktura zástavby a výšková úroveň je 3-10 m. Zároveň je dotčené území součástí zóny Z3.22 Palackého vrch.

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m<sup>2</sup>.

Podmíněně přípustná je: Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m<sup>2</sup> za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii. Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení prověřena v územní studii.

Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

#### Zastoupení Zeleně

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v bydlení všeobecném je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo

- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:

- navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
- střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

### Specifikace struktury zástavby

#### R - rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Stanovena je zejména v plochách bydlení všeobecného, bydlení individuálního a smíšených obytných všeobecných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a v lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

#### Pravidla Pro Uspořádání Zástavby

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků, a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky, nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby), nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

Výšková hladina 2: 3 m–10 m charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Také je navrhovaný záměr součástí zóny označené Z3.22 Palackého vrch, kde je typická městská rezidenční zástavba a mezi požadavky na ochranu a rozvoj se řadí:

- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb

- reagovat na rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší - novou výstavbu napojovat na v současnosti slepé komunikace, aby došlo k propojení lokality.

Jedná se o přístavbu a stavební úpravy stávajícího objektu. Objekt byl využíván k bydlení. Po provedení stavebních úprav bude i nadále sloužit k bydlení. Účel užívání objektu se nemění. Stavbou nedochází ke změně poměru zastavěných ploch a ploch zeleně na pozemku. Dvůr situovaný ve dvorní části objektu bude zachován ve stávajících půdorysných rozměrech. Současně je nově navržená přístavba ve 2. NP umístěna v prostoru stávající zimní zahrady, která bude odstraněna. Stavebními úpravami nedochází k rozšíření zastavěné plochy na úkor ploch zeleně. Stavba splňuje specifikaci struktury zástavby rezidenční nízkopodlažní. Stavba splňuje výšku zástavby, výška objektu se nemění. Podlažnost objektu se nemění. Stavební úřad konstatuje, že záměr, jehož předmětem jsou stavební úpravy stávajícího objektu odpovídá dotčeným regulativům ÚPmB a splňuje prostorové regulativy vyplývající z ÚPmB.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 9/2025, Ing. arch. Adam Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 05 024, ID PD: SR00X0243WMT. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna vydal jednotné environmentální stanovisko ze dne 20.01.2026 č. j. MMB/0037347/2026/BANI. Krajské hygienické stanice jihomoravského kraje vydala závazné stanovisko č.j. KHSJM 17076/2026/BM/HOK ze dne 23. března 2026. K žádosti bylo doloženo také stanovisko Povodí Moravy a.s., zn. PM-54525/2025/5203/He ze dne 2.2.2026.

Dále bylo k žádosti doloženo vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/03541/2026 ze dne 26.2.2026, vyjádření společnosti EG.D, s.r.o., zn. B6941-27175888 ze dne 12.01.2026, vyjádření společnosti CETIN, a.s., č.j. 344069/25 ze dne 17. 12. 2025, vyjádření MMB odboru majetkového č.j. MMB/0622691/2025 ze dne 14.01.2026, vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic, a.s. zn. 251217-1717905035 ze dne 19.12.2025, vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003478697 ze dne 12.01.2026, souhlas se zrychleným řízením vydaným ÚMČ města Brna, Žabovřesky, zastoupeným starostou městské části města Brna Žabovřesky pod č. j. 73/2026 MCBZAB 01677/26/KT/MEIH ze dne 17.03.2026, souhlasy vlastníků pozemků parc. č. 5214/5, 5214/4, 5214/3, 5222/2, 5219/9, 5222/28, k. ú. Žabovřesky, obec Brno. Dále bylo doloženo vyjádření společnosti Raiffeisenbank a.s., ze dne 24.2.2026.

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena

a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně přiložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

---

## Poučení

---

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

Ing. Ivana Hlávková  
vedoucí obvodu I stavebního úřadu  
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) a v souladu s ust. § 9 ve výši 9 000 Kč.

**- Úřední deska Magistrátu města Brna**

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

**DORUČÍ SE**

*stavebník*

1. Ing. Vít Ondruch, Závětří 47, 616 00 Brno, kterého zastupuje  
**Ing. arch. Adam Veselý, Absolonova 26, 624 00 Brno**

*obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn*

2. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Žabovřesky, Horova 28, 616 00 Brno

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

3. Eva Duspivová, Závětří 45, 616 00 Brno
4. Ing. Radomír Fireš, Vrázova 53a, 616 00 Brno
5. CETIN a.s., Českomoravská 19, 190 00 Praha
6. EG.D, s.r.o., Lidická 36, 602 00 Brno
7. Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
8. Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 2b, 140 00 Praha
9. Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2, 155 00 Praha
10. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 1a, 603 00 Brno
11. GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 1, 602 00 Brno

**DOTČENÉ ORGÁNY**

12. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
13. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno

**NA VĚDOMÍ**

14. Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 11, 602 00 Brno

**DÁLE OBDRŽÍ**

15. Spis
16. Referent
17. Statistika
18. úřední deska