

SP. ZN.: OSR/MMB/0198889/2026/Mu
Č. J.: MMB/0326017/2026

VYŘIZUJE: Petra Muselíková Vladíková
TEL./E-MAIL: +420 542 175 429/muselikova.petra@brno.cz

Brno 21.7.2026

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. § 40 odst. 4 a 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „silniční 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 o povolení záměru ze dne 6.4.2026, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

Mgr. Michaela Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35,

Ing. Marek Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35,

které zastupuje Ing.arch. Pavlína Flídrová, Dulánek č.p.853/9, Židenice, 615 00 Brno 15

pro stavbu s názvem:

„Novostavba RD Hlohová“,

na ul. Hlohová, pozemek parc. č. 563/1, 563/2 v katastrálním území Lesná, obec Brno

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

povolení.

II. podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích,

povoluje

**připojení pozemku parc.č. 563/1 na místní komunikaci na ul. Hlohová na pozemku par. č. 588/5,
vše k. ú. Lesná, obec Brno.**

Stavební úřad výše uvedená povolení vydává na základě ust. § 212 odst. 1 a 2 ve smyslu ust. 212 stavebního zákona jako první úkon v řízení.

Druh a účel stavby

Novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou za účelem trvalého bydlení.

Popis prostorového a konstrukčního řešení stavby

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt půdorysného tvaru do písmene U s vnitřním atriem navazujícím na zahradu ve svahu nad objektem RD. Střešní konstrukce jsou v kombinaci pultové střechy se sklonem 35° a ploché střechy nad částí RD směrem do ulice a plochých střech nad dvorní částí RD.

V 1NP se nachází vstup, chodba se schodištěm do 2NP, 2 x pokoj, WC+sprcha, garáž, technická místnost, dvorek. V 2NP se nachází obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, pracovna, šatna, ložnice, koupelna, WC, terasa.

Založení objektu je řešeno základovou deskou doplněnou o základové pasy šířky 600 mm. Nosné konstrukce objektu budou tvořeny obvodovými stěnami provedenými z nosných keramických tvarovek tl. 250 mm event. z železobetonových monolitických stěn doplněných o tepelnou izolaci. Nosná obvodová stěna přilehající k sousednímu objektu bude z keramických tvárnic s vloženou tepelnou izolací tl. 450 mm. Nenosné vnitřní zdivo je navrženo z keramických příčkovek nebo SDK příček. Stěny v interiéru budou opatřeny vápenocementovými event. sádrovými omítkami. Vnitřní schodiště bude monolitické železobetonové s dřevěnými nášlapy. Vnější schodiště, propojující atrium se zahradou je navrženo jako ocelové. Stropní konstrukce a nosné části zelené střechy budou tvořeny železobetonovou monolitickou deskou. Střešní krytina na sedlové střechě bude keramická pálená taška event. plechová falcovaná krytina. Střešní a terasové konstrukce budou zatepleny deskami z pěnového polystyrenu resp. deskami z fenolické pěny (PIR) a doplněny o vrstvu hydroizolační – z fóliového systému TPO/ FPO. Fasádní výplně budou z dřevěných profilů zasklenými tepelně izolačními trojskly. Dle požadavků budou některé skleněné výplně realizovány v systému bezpečnostního zasklení (connex). Kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS tl. 200 mm bude tvořen deskami z minerální fasádní vlny a probarvené exteriérové omítky. V kontaktu se zemí bude použita izolace z extrudovaného polystyrenu. Izolace proti zemní vlhkosti a nízkému radonu bude z asfaltových pásů a doplněna o odvětranou vrstvu podloží. Klempířské konstrukce budou z pozinkovaného plechu.

Primárním zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch / voda Daikin Altherma 4 H, s venkovní jednotkou umístěnou na střechě objektu tak, aby nedocházelo k akustickému ovlivnění jak navrženého rodinného domu, tak stávajících objektů v blízkosti. Vytápění bude teplovodní - podlahové.

Napojení objektu RD na sítě technické infrastruktury:

Přípojka el. energie NN – bude zrealizována nová včetně přeložky nadzemního vedení kabelu do země. Přípojková skříň bude nová, umístěná ve fasádě objektu.

Vodovodní přípojka – vnitřní rozvody vody budou napojeny na novou vodovodní přípojku v ulici Hlohová. Objekt novostavby RD bude napojen na stávající vodovodní řád TLT DN80 (1958) novou přípojkou z trub plastových HDPE PN 10 d32x3 mm (DN25) v celkové délce 5,4 m s uložením v plastové chrániče min. DN 75.

Přípojka kanalizace – vnitřní kanalizace (splašková, a přepad z akumulární nádrže na dešťovou vodu) bude napojena na stávající přípojku jednotné kanalizace v ulici Hlohová. Novostavba RD bude odkanalizována stávající přípojkou jednotné kanalizace z KAM DN 150, která zůstává beze změny. Nově bude proveden úsek kanalizace pod RD až do RŠ1 ve dvorní části domu z potrubí KAM DN 150 v délce 6,2 m. Nová část kanalizační přípojky je navržena jako gravitační z kameninových trub dimenze DN150.

Dešťová kanalizace – odvodnění střech a teras bude pomocí střešních vpustí a terasových vtoků. Vpusti budou opatřeny ochranou proti splaveninám a budou vyhřívané.

Svodné potrubí bude z materiálu PP HT vedené v instalačních šachtách a bude opatřeno náplekovou izolací proti rosení a hluku. Hlavní ležaté svody kanalizace jsou vedeny pod podlahou 1NP (pod základy). Retenční nádrž – je navržena pod atriem, je to monolitický betonový objekt, který je součástí dodávky ASŘ. Retenční část bude napojena do jednotné kanalizace s povoleným odtokem přes regulátor odtoku.

Napojení objektu na dopravní infrastrukturu:

Napojení novostavby rodinného domu k místní komunikaci na pozemku parc.č. 588/5 bude řešeno vybudováním nového sjezdu z pozemku 563/1, vše v k.ú. Lesná.

Jedná se o sjezd do garáže novostavby RD na konci slepé obousměrné ulice Hlohové. Stávající ulice má šířku asfaltové vozovky cca 3,6 m s oboustrannými chodníky v úrovni s vozovkou o šířce na každé straně od 1,15 do 1,5m. Při pravé straně ulice jsou místy předzahrádka nebo zeleň o šířce do 2 m. Do garáže se zacouvá. Výjezd bude na přímo. V místech sjezdu bude provedeno odstranění stávajícího chodníku a provedena nová konstrukce. Za stávajícím kamenným obrubníkem bude v místě sjezdu proveden varovný pás o šířce 40 cm na délku vjezdu do garáže +0,5 na každé straně tedy v šířce 4 m. Na konci vjezdu bude provedeno ohraničení sjezdu pomocí pásky antracitové barvy o rozměru 200x100 mm. Konstrukce sjezdu je uvažována, jako vozovka netuhá, lehká s krytem z betonové dlažby zámkové dlažby 200/200/80 s distancí DL tl. 80 mm, na loži z drceného kameniva frakce 4/8 tl. 40 mm, směsi stmelené cementem tl. 200 mm a šterkodrtě frakce 0/32 tl. 150 mm.

Doprava v klidu – bude vybudované nové parkovací místo v garáži na vlastním pozemku včetně míst pro 4 jízdní kola.

Technickoekonomické atributy stavby:

Obestavěný prostor: 704 m³;

Zastavěná plocha: 126 m²;

Podlahová plocha: 168 m²;

Obytná plocha: 87,6 m²;

Počet podzemních podlaží: 0

Počet nadzemních podlaží: 2

Vytápění: tepelné čerpadlo vzduch/voda

Napojení novými přípojkami na stávající veřejný vodovod, jednotnou kanalizaci, NN a telekomunikace. Stávající plynovodní přípojka bude nevyužita a zaslepena.

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

Pozemek par.č. 563/1, k. ú. Lesná, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek par.č. 563/2, k. ú. Lesná, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Umístění stavby na pozemku

Stavba z jihovýchodní strany přiléhá těsně k sousednímu objektu RD č.p. 188/21 na pozemku parc.č. 566, dále přiléhá těsně k hranici sousedního pozemku parc.č. 565

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. 563/1 a 563/2, k. ú. Lesná, obec Brno, sousední pozemky: par. č. 566, 567, 564, 565, 588/5, k. ú. Lesná, obec Brno

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou v říjnu 2025 Ing. arch. Janem Flídrem, Ing. arch. Pavlínou Flídrovou a autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Janem Bachelem, ČKAIT 1005582, ID PD: SR00X01W0ADQ, 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 před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění 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.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právníkou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. 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.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 - Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
14. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
15. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.

16. 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.
17. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Rennská třída 1a, Brno.
18. 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 komunikací a.s. zn.: BKOM/29298/2025 ze dne 25.11.2025;
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/01572/2026 ze dne 23.1.2026;
 - společnosti EG.D, s.r.o., zn.: B26123-27183953 ze dne 16.4.2026;
 - společnost GasNet Služby, s.r.o., č.j. 5003534808 ze dne 7.4.2026;
 - Policie ČR, Odboru správy majetku Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje č.j.: KRPB-220577-2/ČJ-2025-0602DI-NEP ze dne 12.11.2025;
19. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice jihomoravského kraje č.j. KHSJM 17526/2026/BM/HOK ze dne 30.3.2026:
 - K uvedení stavby do trvalého užívání předloží stavebník výsledky měření hluku z reálného provozu všech zdrojů hluku (tj. tepelného čerpadla, popřípadě dalších zdrojů budou – li na dům umístěny) ve vztahu k nejbližším venkovním chráněným prostorům a venkovním chráněným prostorům sousedních staveb a to i navrhovaných dokladující nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro denní i noční dobu. Podmínka byla stanovena v souladu s § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb.
20. 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 provádění nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
21. 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:
 - vytyčení stavby, výkopové práce, základové konstrukce
 - podlahová, obvodová a stropní nosná konstrukce
 - střešní konstrukce, konstrukce krovu
 - vnitřní příčky, vnitřní instalace
 - vnitřní omítky, podlahy, obklady
 - dokončovací práce
 - zpevněné plochy a terénní úpravy
22. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
23. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

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:

Mgr. Michaela Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35,

Ing. Marek Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35,

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 6.4.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „Novostavba RD Hlohová“, na ul. Hlohová, pozemek parc. č. 563/1, 563/2 v katastrálním území Lesná, obec Brno. Stavebníkem je Mgr. Michaela Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35 a Ing. Marek Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35, kterého zastupuje Ing. arch. Pavlína Flídrová, Dulánek č.p. 853/9, Židenice, 615 00 Brno 15. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je novostavba rodinného domu za účelem trvalého bydlení.

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. Mgr. Michaela Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35, Ing. Marek Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35; 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 Brno-sever; 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. Statutární město Brno, zastoupené Majetkovým odborem, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno (vlastník pozemku parc.č. 588/5 v k.ú. Lesná), ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, Praha 150 00 (zástavní právo smluvní pro pozemek parc.č. 563/1 a 563/2 v k.ú. Lesná);

písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj. Statutární město Brno, zastoupené Majetkovým odborem, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno, paní Věra Vargová, Hlohová 188/21, Brno - Lesná, 612 00 ; vlastníci a správci technické a dopravní infrastruktury, tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Brno 639 00, Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, Brno 603 00, EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, CETIN, a.s., Českomoravská 2510/19, Praha 190 00.

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 v ploše BI.R1- plochy individuálního bydlení V textové části územního plánu jsou plochy BI specifikovány takto: Podmínky využití: Hlavní je využití pro bydlení v rodinných domech. Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 m². Podmíněně přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou. Nepřípustné je využití pro bydlení v bytových domech a jiné využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území. Struktura zástavby s ozn. R1 – rezidentní nízkopodlažní, s výškovou hladinou 3 – 7 m. Z důvodu svažitosti ulice se výška římsy nad chodníkem pohybuje v rozmezí 3,8 m - 4,2 m. Pouze v části nad garáží je navržena plochá střecha nad 2.NP a zde se výšková úroveň atiky nad chodníkem pohybuje v rozmezí 7,3 m - 7,65 m. Záměr se nachází v ploše stabilizované, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání. Je zde možné za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměr novostavby RD respektuje charakter území a stanovené podmínky využití území, neboť svojí velikostí a umístěním nahrazuje hmotu původního odstraněného objektu. Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj uvedené v typu zóny se shodným charakterem ozn. Z5.12 Lesná jsou zejména respektovat pro danou část obytného souboru charakteristickou hodnotnou strukturu při přestavbách a dostavbách zástavby a dále chránit a v širších souvislostech respektovat dělnickou kolonii Divišova čtvrť, ve které se záměr nachází. Novostavba RD svým objemem, tvaroslovím i účelem plně respektuje charakter okolní zástavby a citlivě v ulici Hlohová doplňuje stávající zástavbu řadových RD.

Z hlediska základních podmínek využití území - prostorového uspořádání v rozmezí stanovené výškové hladiny se maximální přípustná výška konkrétního záměru ve stabilizovaných plochách určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech, tedy v případě záměru stanovené výškové úrovně 3 – 7 m. Specifika pro určování výšky budov ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, musí respektovat urbanistické hodnoty stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice a dále zohlednit celkový charakter ulice, ve které má být budova umístěována.

Výška budov ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice.

V řadě sousedících řadových RD se nachází v ulici Hlohová objekty s výškou římsy ve výšce od cca 3 m až po výšku cca 8 m. Navržená výška atiky ploché střechy nad částí novostavby RD směrem do ulice 7,65 m nad stávajícím terénem odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice.

Na základě výše uvedeného stavební úřad shledal, že záměr je v souladu s územním plánem.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, zpracovanou v říjnu 2025 Ing. arch. Janem Flídrem, Ing. arch. Pavlínou Flídrovou a autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Janem Bachelem ČKAIT 1005582, ID PD: SR00X01W0ADQ 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 vydal jednotné environmentální stanovisko č.j. MMB/0239011/2026/JN ze dne 28.4.2026;
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně vydala závazné stanovisko č.j. 17526/2026/BM/HOK ze dne 30.3.2026;

Dále byla k žádosti doložena stanoviska a vyjádření:

- Brněnských komunikací a.s. zn.: BKOM/29298/2025 ze dne 25.11.2025;
- Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/01572/2026 ze dne 23.1.2026;
- společnosti EG.D, s.r.o., zn.: B26123-27183953 ze dne 16.4.2026;
- společnosti GasNet Služby, s.r.o. 5003534808 ze dne 7.4.2026;
- Policie ČR, Odboru správy majetku Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje č.j.: KRPB-220577-2/ČJ-2025-0602DI-NEP ze dne 12.11.2025;

Podle ust. § 40 odst. 4 silničního zákona souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle silničního zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona. Na základě výše uvedeného stavební úřad v souladu s ust. § 40 odst. 1 a odst. 4 silničního zákona povolil sjezd na komunikaci a stanovil podmínky.

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.

Petra Muselíková Vladíková
referent stavebního úřadu obvodu II
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. a) ve výši 4000,- Kč.

DORUČÍ SE

stavebník

Ing.arch.Pavlaína Flídrová, Dulánek č.p. 853/9, Židenice, 615 00 Brno 15
zastoupení pro: Ing. Marek Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35
zastoupení pro: Mgr. Michaela Filistein, Kníničky č.e. 318, 635 00 Brno 35

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–sever IDDS: cqubvxs
sídlo: Bratislavská č.p. 251/70, Brno-sever, Zábrdovice, 601 47 Brno 2

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

Věra Vargová, Hlohová č.p. 188/21, Lesná, 612 00 Brno 12

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt

sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf

sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor majetkový, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno

ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

DOTČENÉ ORGÁNY

KHS Jmk, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábková č.p. 1847/4, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno 2

NA VĚDOMÍ

Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i., IDDS: xnjf5zy

sídlo: Čechyňská č.p. 363/19, Trnitá, 602 00 Brno 2

SPIS

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: