

SP. ZN.: OSR/MMB/0507652/2025/Fra
Č. J.: MMB/0397100/2026

VYŘIZUJE: PhDr. Igor Frait
TEL./E-MAIL: +420 542175329/frait.igor@brno.cz

Brno 29.7.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZÁMĚRU

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 stavebního zákona žádost ze dne 26.9.2025 stavebníka, kterým je Tábořská 121 s.r.o., IČO 19471157, Štefánikova č.p. 849/21, Veveří, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Roman Vrba, IČO 75628406, Hvozdecká č.p. 1305/3, Bystrc, 635 00 Brno 35, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

kterým je Tábořská 121 s.r.o., IČO 19471157, Štefánikova č.p. 849/21, Veveří, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Roman Vrba, IČO 75628406, Hvozdecká č.p. 1305/3, Bystrc, 635 00 Brno 35 (dále jen „stavebník“),

pro záměr s názvem:

„NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU, BRNO - ŽIDENICE, UL. TÁBORSKÁ, parcela č. 3332“

na místě proluky, která vznikne po odstranění rodinného domu **Brno, Židenice č.p. 3210, Tábořská 121 na pozemku pozemek parc. č. 3332 v katastrálním území Židenice, obec Brno** (dále jen „stavba“).

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

povolení.

Předmětem řízení je:

Novostavba bytového domu (BD) na ulici Tábořská, dotčené pozemky par. č. 3332 k.ú. Židenice, obec Brno. Objekt ve tvaru L bude součástí stávající řadové zástavby a bude postaven na místě proluky, která vznikne po odstranění rodinného domu na adrese Tábořská 121, Brno. Bytový dům bude mít 5 nadzemních podlaží s plochou střechou, dvorní část bude dvoupodlažní, v 1.NP jsou navrženy garáže, kryté parkovací stání, sklepy a kolárna. Hlavní vstup a průjezd do dvorní části bude z ulice Tábořská. V BD je navrženo celkem 6 bytů (2x 1+kk, 3x 3+kk, 1x 4+kk). Ve dvorní části bude celkem 8 nových parkovacích stání, z toho 3 stání jsou v uzavíratelných garážích. Rozměry stavby v uliční části 11,1 x 16,3 výška atiky + 15,850 m (od 0,000m podlaha 1. NP), ve dvorní části 6 x 26,19 výška max + 2,750 (od 0,000m podlaha 1. NP).

TEA - TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY BUDOV

- a) obestavěný prostor 2572 m³ bez základů
- b) zastavěná plocha 301,6 m²
- c) podlahová plocha včetně garáží a garážových stání, bez teras a balkónů, 647,6 m²
- d) počet podzemních podlaží 0
- e) počet nadzemních podlaží 5
- f) způsob využití bydlení, 6 bytových jednotek
- g) druh konstrukce zděná, stropy železobetonové, založení stavby na betonových základových pasech a železobetonové základové desce
- h) způsob vytápění 6x plynový kotel o výkonu do 20kW
- i) přípojka vodovodu stávající
- j) přípojka kanalizační sítě stávající
- k) přípojka plynu stávající
- l) výtah ano

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

parc. č. 3332 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Židenice, 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: parc. č. 3332 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Židenice, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 1858/1, 1964, 1965, 1968, 1970, 1972, 1974, 3156, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258/1, 3259/1, 3259/2, 3260, 3261, 3262, 3263, 3325/1, 3326, 3328, 3329/1, 3330, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339 v katastrálním území Židenice, obec Brno

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 9/2025, Ing. Roman Vrba, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1005607, 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 podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
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 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.
5. 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.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právnickou 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.
14. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
15. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
16. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
17. 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 navráceno v původní stav.
18. 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.
19. 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:
 - které vydali vlastníci dotčené veřejné tech. a dopravní infrastruktury:
 - Brněnské komunikace a.s., dne 19.6.2025 pod č.j.:BKOM/14792/2025
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., dne 9.6.2025 pod č.j.:BVK/11515/2025
 - CETIN a.s., dne 11.4..2025 pod č.j.:88497/25
 - České Radiokomunikace a.s., dne 19.3.2026 pod č.j.: UPTS/OS/429617/2026
 - Dopravní podnik města Brna, a. s., dne 26.5.2025 pod č.j.: 7178/2025/5040
 - EG.D, s.r.o., dne 8.7.2025 pod č.j.: B26123–27158304
 - GasNet, s.r.o., dne 2.10.2024 pod č.j.: 5003170701
 - T-Mobile Czech Republic a.s, dne 12.5.2025 pod č.j.: E26225/25
 - Vodafone Czech Republic a.s., dne 20.3.2026 pod č.j.: 260319-1441939845

- Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ev.č. HSBM-73-.../1-OPST-... ze dne ...:
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 prováděné 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: dokončení stavby - závěrečná kontrolní prohlídka.
 22. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
 23. Stavebník je povinen provést zkušební provoz a je povinen oznámit stavebnímu úřadu jeho zahájení.
 24. 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.
 25. 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 Tábořská 121 s.r.o., IČO 19471157, Štefánikova č.p. 849/21, Veveří, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Roman Vrba, IČO 75628406, Hvozdecká č.p. 1305/3, Bystrc, 635 00 Brno 35.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 26.9.2025 žádost o vydání povolení záměru s názvem „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU, BRNO - ŽIDENICE, UL.TÁBORSKÁ, parcela č. 3332“ na místě proluky, která vznikne po odstranění rodinného domu Brno, Židenice č.p. 3210, Tábořská 121 na pozemku pozemek parc. č. 3332 v katastrálním území Židenice, obec Brno Stavebníkem je Tábořská 121 s.r.o., IČO 19471157, Štefánikova č.p. 849/21, Veveří, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Roman Vrba, IČO 75628406, Hvozdecká č.p. 1305/3, Bystrc, 635 00 Brno 35. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je Novostavba bytového domu (BD) na ulici Tábořská, dotčené pozemky par. č. 3332 k.ú. Židenice, obec Brno.

Stavební úřad opatřením ze dne 1.6.2026 č. j. MMB/0296064/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky a stanovil jim k tomu lhůtu. Ve vyrozumění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva nevyužili.

Okruh účastníků řízení o povolení záměru 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 a písm. c) vlastníku pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Tábořská 121 s.r.o., IČO 19471157, Štefánikova č.p. 849/21, Veveří, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje

Roman Vrba, IČO 75628406, Hvozdecká č.p. 1305/3, Bystrc, 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-Židenice Ing. Petrem Kuncem ; písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1858/1, 1964, 1965, 1968, 1970, 1972, 1974, 3156, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258/1, 3259/1, 3259/2, 3260, 3261, 3262, 3263, 3325/1, 3326, 3328, 3329/1, 3330, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339 v katastrálním území Židenice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Židenice č.p. 557, č.p. 4495, č.p. 237, č.p. 248, č.p. 731, č.p. 897, č.p. 3238, č.p. 1383, č.p. 1018, č.p. 1019, č.p. 2056, č.p. 1272, č.p. 1586, č.p. 191, č.p. 4488, č.p. 3205, č.p. 154 a č.p. 196;

vlastníci dotčené veřejné tech. a dopravní infrastruktury:

Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39,

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3,

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň,

České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69,

Dopravní podnik města Brna, a. s., Hlinky č.p. 64/151, Pisárky, 603 00 Brno 3,

EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost o povolení záměru 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 podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad 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.

Posouzení souladu s územně plánovací dokumentací

V současné době je platný Územní plán města Brna uveden do souladu s prvním **Územním rozvojovým plánem** (dále jen „ÚRP“), který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024. Z tohoto důvodu stavební úřad neuvádí bližší informace vyplývající z ÚRP, neboť principy plynoucí z tohoto dokumentu jsou zohledněny v Územním plánu města Brna. Stavební úřad navíc v současné době neposuzuje soulad záměru s ÚRP, neboť ÚRP není pro rozhodování závazný.

V současnosti je Územní plán města Brna uveden do souladu a zpřesňuje obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování vyplývající ze **Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b** (dále jen „ZÚR JmK“). Ze ZÚR JmK nevyplývají k předmětnému záměru žádná omezení, proto stavební úřad neuvádí bližší informace vyplývající ze ZÚR JmK, neboť principy plynoucí z tohoto dokumentu jsou zohledněny v Územním plánu města Brna. Aktualizace č. 4 ZÚR JmK, která nabyla účinnosti dne 18. 04. 2025, se týká pouze změny

v označení významu záměrů, a to z nadmístního na celorepublikový (z PÚR), u koridoru železniční dopravy DZ12, koridoru dálnice DS14 a koridoru technické infrastruktury TEE30. Aktualizace č. 4, tedy nemá dopad na v současnosti účinný Územní plán města Brna. Z tohoto důvodu stavební úřad posoudil, že nemůže být posuzovaný záměr, v nesouladu se ZÚR.

Podle platného **Územního plánu města Brna** vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025 (dále jen „ÚPmB“) jsou dotčené pozemky součástí zastavěného území obce, dále jsou součástí **stabilizované plochy** s rozdílným způsobem **BU – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby, výšková úroveň zástavby v hladině 2, tj. 3-10 m**. Pozemky jsou navíc součástí **zóny se shodným charakterem Z2.15 Židenice**.

Jako **stabilizované plochy** jsou vymezeny ty části území města, 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.

Ve **stabilizovaných plochách** je 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. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

Z hlediska funkčního využití území jsou plochy s rozdílným způsobem využití **BYDLENÍ VŠEOBECNÉ – BU** určeny pro:

Hlavní využití, kterým je:

- bydlení.

Přípustné je:

- občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1000 m².

Podmíněně přípustné je:

- nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou,

- využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m² za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii,

- případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlíšní 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.

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 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² 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:
 - o 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
 - o 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:
 - o navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - o 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.

Z hlediska prostorového uspořádání se pozemek parc. č. 3099, k. ú. Židenice, nachází v ploše urbánní struktury **R = rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby v hladině 2, tj. 3-10 m.**

Struktura zástavby **R = rezidenční nízkopodlažní** 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.

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 úroveň zástavby je stanovena **v hladině 2, tj. 3-10 m.**

Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše.

Nad stanovenou maximální výškou budovy je možné vystavět: a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45° nebo b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m nebo c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení

budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.). Maximální výšku budov mohou převyšovat sportovní či zábavní prvky pro veřejnost (např. lezecká věž, lanové centrum), pokud jsou v dané lokalitě z hledisek ostatních právem chráněných zájmů přípustné.

Při vyhodnocování výšky záměrů je nutné v rozmezí konkrétní výškové hladiny zohlednit podpůrný princip návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality, genius loci apod.) z toho hlediska, aby nedošlo ke zřetelnému znehodnocení městské krajiny, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

Specifika výškové regulace ve stabilizovaných plochách:

- 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.
- Specifika pro určování výšky budov ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
 - o maximální přípustná výška konkrétního záměru v části plochy se zástavbou přiléhající k ulici založené ve zjevně nižším výškovém typu zástavby musí:
 - respektovat urbanistické hodnoty stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice;
 - zohlednit celkový charakter ulice, ve které má být budova umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.
- Výška budov ve stabilizovaných plochách (pokud podrobnější územně plánovací dokumentace nestanoví podrobněji) 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; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami budov v dané ulici, nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Předmětné pozemky jsou dále součástí **zóny se shodným charakterem Z2.15 Židenice**, která stanovuje doplňující podmínky využití území:

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby,
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici,
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou,
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu,

- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb,
- chránit a rozvíjet jednotný uliční profil a zeleň (stromořadí s výsadbovými pásy) v ulici Vančurova,
- chránit a rozvíjet nebezpečný středový pás se stromořadím na ulici Vojanova,
- chránit a rozvíjet nábreží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky.

Stavební úřad posoudil předložený stavební záměr a dospěl k závěru, že tento uvedený podmínky splňuje. Funkce bydlení je z hlediska funkčního využití v souladu s hlavním využitím.

Záměr splňuje požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně, neboť z celkové výměry stavebního pozemku 948 m² tvoří zeleň cca 475 m², což je více jak 50 %.

Záměr splňuje požadavek na stanovenou strukturu zástavby, jedná se o zástavbu v proluce řadové zástavby, kde je zřetelně založena uliční čára.

Stavební úřad dále konstatuje, že ulice Tábořská je územním lánem vymezena jako stávající městská třída. Městská třída je urbanisticky významný typ ulice, která má celoměstský význam. Je charakteristická vyšší mírou společenských a obchodních aktivit, aktivním parterem, vyšším dopravním významem. Výška atiky navrženého objektu navazuje v souladu s požadavky na městské třídy na výšku říms nejvyšších stávajících budov v širším úseku městské třídy tak, aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy při dodržení příslušné výškové hladiny. Záměr respektuje stávající uzavřenou uliční čáru a vhodně navazuje na stávající objekty.

Na základě výše uvedeného dospěl stavební úřad k závěru, že navrhovaný záměr není v rozporu s územně plánovací dokumentací.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 9/2025, Ing. Roman Vrba, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1005607. 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:

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje vydal koordinované závazné stanovisko dne 8.7.2025 pod č.j. MMB/0232078/2025/Dym

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala souhlasné závazné stanovisko dne 5.5.2025 pod č.j.: KHSJM 17007/2025/BM/HOK

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal závazné stanovisko pod ev. č.: HSBM- 5008-3/2025 dne 11.8.2025

Úřad městské části města Brna Brno-Židenice, Úsek tajemníka, referát organizační vydal dne 14.5.2025 závazné stanovisko pod č.j.: BZID 12533/25

Ministerstvo obrany Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, vydalo souhlasné závazné stanovisko dne 21.5.2025 pod č.j.: MO 462322/2025-1322

Policie ČR, Městské ředitelství policie Brna, Dopravní inspektorát Brno-město pracoviště dopravního inženýrství, sdělení ze dne 29.5.2025 pod č.j.: KRPB-107795-2/ČJ-2025-0602DI-NEP

Dále bylo k žádosti doložena stanoviska, které vydali vlastníci dotčené veřejné tech. a dopravní infrastruktury:

Brněnské komunikace a.s., dne 19.6.2025 pod č.j.:BKOM/14792/2025

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., dne 9.6.2025 pod č.j.:BVK/11515/2025

CETIN a.s., dne 11.4..2025 pod č.j.:88497/25

České Radiokomunikace a.s., dne 19.3.2026 pod č.j.: UPTS/OS/429617/2026

Dopravní podnik města Brna, a. s., dne 26.5.2025 pod č.j.: 7178/2025/5040

EG.D, s.r.o., dne 8.7.2025 pod č.j.: B26123–27158304

GasNet, s.r.o., dne 2.10.2024 pod č.j.: 5003170701

T-Mobile Czech Republic a.s, dne 12.5.2025 pod č.j.: E26225/25

Vodafone Czech Republic a.s., dne 20.3.2026 pod č.j.: 260319-1441939845

Objekt bude napojen stávajícími a novými přípojkami vody, kanalizace, NN, a slaboproudu. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové dokumentace. Z hlediska napojení sítí je stavba v souladu s požadavky na technickou infrastrukturu. Z hlediska dopravní infrastruktury bude objekt napojen na stávající ulici stávajícím sjezdem Tábořská. Výpočet potřebných parkovacích míst byl proveden dle ČSN 736110 v části B.4 souhrnné technické zprávy B. Potřebná parkovací stání jsou splněna navrženým řešením.

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.

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.

Správní poplatek v celkové výši 9 000 Kč, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18 bod 1 písm. c) a v souladu s ust. § 9 zákona o správních poplatcích byl uhrazen.

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.

PhDr. Igor Frait
vedoucí Referátu IV - 1
Odbor stavebního řádu

Dále:

- **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

účastníci (dodejky)

stavebník, hlavní projektant

1. Roman Vrba, IDDS: 7fpgkgk

místo podnikání: Hvozdecká č.p. 1305/3, Bystrc, 635 00 Brno 35

zastoupení pro: Tábořská 121 s.r.o., Štefánikova č.p. 849/21, Veveří, 602 00 Brno 2

2. Magistrát města Brna, Úřední deska, Orlí 30, 602 00 Brno

vyvěšeno pro:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1858/1, 1964, 1965, 1968, 1970, 1972, 1974, 3156, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258/1, 3259/1, 3259/2, 3260, 3261, 3262, 3263, 3325/1, 3326, 3328, 3329/1, 3330, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339 v katastrálním území Židenice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Židenice č.p. 557, č.p. 4495, č.p. 237, č.p. 248, č.p. 731, č.p. 897, č.p. 3238, č.p. 1383, č.p. 1018, č.p. 1019, č.p. 2056, č.p. 1272, č.p. 1586, č.p. 191, č.p. 4488, č.p. 3205, č.p. 154 a č.p. 196

vyvěšeno pro: Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

vyvěšeno pro: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

3

vyvěšeno pro: CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

vyvěšeno pro: České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00

Praha 69

vyvěšeno pro: Dopravní podnik města Brna, a. s., Hlinky č.p. 64/151, Pisárky, 603 00 Brno 3

vyvěšeno pro: EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

vyvěšeno pro: GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

vyvěšeno pro: T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

vyvěšeno pro: Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

3. Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc - starosta, IDDS: rnpbwhi

sídlo: Gajdošova č.p. 4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

DOTČENÉ ORGÁNY

4. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

5. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

6. Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Městské ředitelství policie Brno, Dopravní inspektorát Brno - město, pracoviště dopravního inženýrství, IDDS: jydai6g

sídlo: Kounicova č.p. 687/24, Veveří, 602 00 Brno 2

7. Magistrát města Brna, Odbor územního plánování, Odd. koordinace stanovisek a vyjádření MMB, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

8. Ministerstvo obrany České republiky, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, pracoviště Brno, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova 1, 160 01 Praha 6

9. ÚMČ Brno-Židenice, Úsek tajemníka, referát organizační, IDDS: rnpbwhi

sídlo: Gajdošova 7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

SPIS