

NAŠE Č. J.: MMB/0389699/2026
SPIS. ZN.: OSR/MMB/0344409/2026/Mün

VYŘIZUJE: Ing. Ivana Münster
TELEFON: +420 542175409
E-MAIL: munster.ivana@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DATUM: 29.7.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Stavebník, kterým je společnost Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojmírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a společnost bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov, které na základě plné moci zastupuje Ing. Martin Sádovský, IČO 76657108, Východní č.p. 632, 664 24 Drásov (dále jen „stavebník“), podal dne 8.6.2026 žádost o povolení záměru na stavbu nazvanou:

„Domy a viladomy, Brno-Soběšice“, na ul. Dohnalova, pozemek parc. č. 1086/14, 1086/15, 1086/65, 1086/83, 1086/87, 1086/97, 1086/100, 1086/294, 1086/296, 1086/298, 1086/299, 1086/322, 1086/332, 1086/333 v katastrálním území Soběšice, obec Brno (dále jen „stavba“).

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru (dále jen „řízení“).

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 01-06/2026, Ing. Martin Skřivan, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 100 2122, ID PD: SR00X026IX6H.

Předmětem řízení je:

Předmětem řízení je novostavba 7 řadových rodinných domů včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Každý z rodinných domů bude mít dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, obsahuje dvě bytové jednotky (pro dvě rodiny). Půdorys objektu je obdélníkový s ustupujícím posledním podlažím, zastřešení objektu je řešeno plochou střechou s krytinou z TPO/FPO fólie. Rodinné domy jsou konstrukčně navrženy jako stěnové, zděné. V objektech jsou uvažovány monolitické železobetonové stropy a vnitřní schodiště také železobetonové. Fasáda objektu bude zateplena prostřednictvím KZS se světlou omítkou. Do otvorů v obvodovém zdivu budou osazeny plastové okenní a dveřní výplně.

Objekty budou založeny na základových pasech z prostého betonu.

Kanalizace dešťová

Pro odvádění dešťových vod ze střech a teras jsou navrženy vyhřívané střešní vpusti napojené na odpadní potrubí vedené v instalačních šachtách a po fasádě. Ve zpevněných plochách před vstupem do 1.PP jsou navrženy liniové odvodňovací žlaby. Svodné potrubí uložené v zemi bude platového hrdlového potrubí min. SN8. Vedeno bude do plastových akumulčních nádrží o objemu 3 m³. Přepady z nádrží budou vedeny do vsakovacích galerií navržných z plastových tunelů.

Kanalizace splašková

Jednotlivé domy budou samostatnými přípojkami napojeny na stávající splaškovou stoku z kameninového potrubí DN300. Pro 4 domy (RD A, B, D a E) jsou připraveny stávající přípojky ukončené

revizními šachtami DN600. Pro 3 domy jsou navrženy nové splaškové kanalizační přípojky z obetonovaného kameninového potrubí DN150 ukončené plastovou revizní šachtou DN600.

Rozvody NN

Připojení objektu bude provedeno z rozvodu distribuční sítě NN, která bude v lokalitě upravena pro výstavbu RD. Přípojková skříň NN bude umístěna dle situačního výkresu. Elektroměrový rozvaděč bude umístěn v piliři v těsné blízkosti RD. Elektroměrový rozvaděč bude typu ER222 (nebo odpovídající jiný). Elektroměrový rozvaděč bude dosažitelný z veřejně přístupného místa. Rozhraní vlastnictví bude přípojková skříň, která bude posledním zařízením distribuční soustavy v majetku rozvodných závodů. Elektrické energie bude v objektu využíváno k osvětlení, pro zásuvkový okruh a pro vaření.

Vodovod

Každý dům bude zásobován pitnou vodou samostatnou přípojkou z veřejného vodovodního řadu. Pro 4 domy jsou připraveny stávající přípojky ukončené ve vodoměrných šachtách. Pro 3 domy jsou navrženy nové vodovodní přípojky z potrubí PE100 RC SDR11 PN16 32 x 3,0 vedeném v ochranné trubce PE 90 x 5,1. Ukončené budou vodoměrnou sestavou v plastové vodoměrné šachtě za hranicí veřejného prostranství. Vnitřní vodovod vedený v zemi bude z potrubí PE100 SDR11 PN16 32 x 3,0.

Vytápění

V každé bytové jednotce je navržen samostatný systém vytápění. Vytápění bude teplovodní podlahové doplněné trubkovými otopnými tělesy v koupelnách. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody bude tepelné čerpadlo vzduch/voda. Venkovní jednotka pro byt v 1.PP bude umístěna před budovou, pro byt v 1.NP a 2.NP na střeše. Vnitřní jednotky budou umístěny v technických skříních.

Větrání hygienických a technických místností

Odvětrání koupelen, WC a technických místností je navrženo nuceně pomocí ventilátorů. Odpadní vzduch bude odváděn potrubím vyvedeným nad střechu objektu a zakončeným výfukovými hlavici. V technických místnostech bude větrání řešeno samostatným ventilátorem dle potřeby provozu. Kuchyňská digestoř bude napojena na samostatné odťahové potrubí, které bude vyvedeno nad střechu objektu. Přívod čerstvého vzduchu bude zajištěn nepřímou (např. štěrbinami pod dveřmi, přívodními prvky v obvodových konstrukcích).

Navrhované parametry jednotlivých RD:

Rodinný dům A

Zastavěná plocha	94,95 m ²
Obestavěný prostor	877,20 m ³
Podlahová plocha 1.PP	69,72 m ² + 13,20 m ²
Podlahová plocha 1.NP	73,06 m ²
Podlahová plocha 2.NP	48,94 m ² + 21,97 m ²
Počet funkčních jednotek	1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 4+kk

Rodinný dům B-F

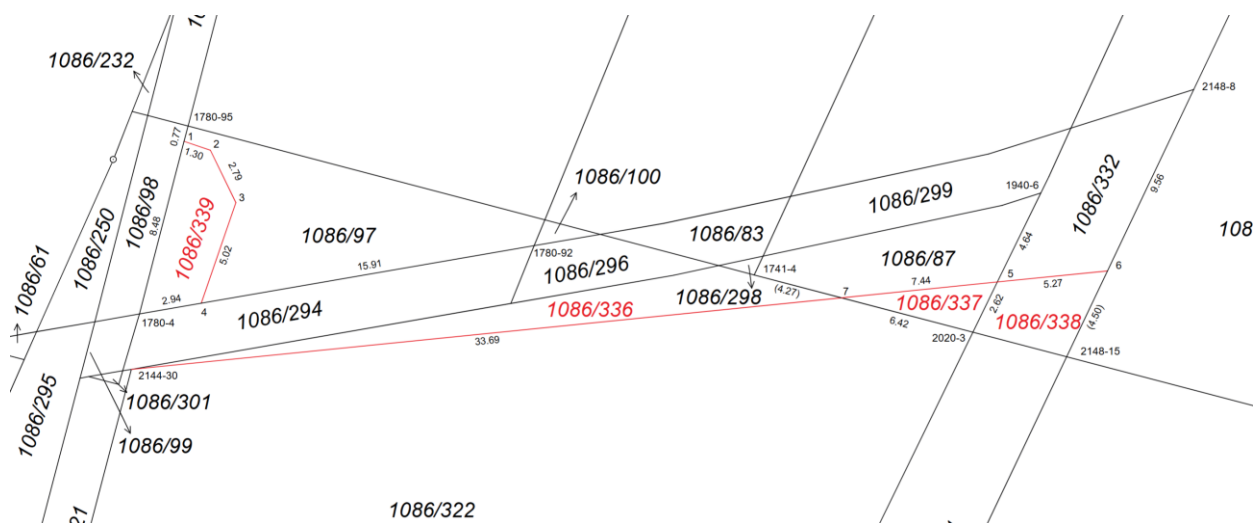
Zastavěná plocha	92,30 m ²
Obestavěný prostor	844,40 m ³
Podlahová plocha 1.PP	69,72 m ² + 13,20 m ²
Podlahová plocha 1.NP	73,06 m ²
Podlahová plocha 2.NP	48,94 m ² + 21,88 m ²
Počet funkčních jednotek	1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 4+kk

Rodinný dům G

<i>Zastavěná plocha</i>	94,95 m ²
<i>Obestavěný prostor</i>	877,20 m ³
<i>Podlahová plocha 1.PP</i>	69,66 m ² + 12,63 m ²
<i>Podlahová plocha 1.NP</i>	72,89 m ²
<i>Podlahová plocha 2.NP</i>	48,94 m ² + 21,85 m ²
<i>Počet funkčních jednotek</i>	1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 4+kk

Pro navržený objekt rodinných domů je potřeba celkem 12 parkovacích stání. Tento požadavek bude splněn, parkování je navrženo na kolmých parkovacích stáních k ulici Dohnalova, konkrétně na pozemcích parc. č. 1086/177 – 1086/189 v k. ú. Soběšice

Součástí žádosti je i dělení pozemků tímto způsobem:



Pozemek parc. č. 1086/87, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 42 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda bude rozdělen tímto způsobem:

- Pozemek parc. č. 1086/87, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 34 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda
- Pozemek parc. č. 1086/337, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 8 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Pozemek parc. č. 1086/97, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 91 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda bude rozdělen tímto způsobem:

- Pozemek parc. č. 1086/97, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 70 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda
- Pozemek parc. č. 1086/339, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 21 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Pozemek parc. č. 1086/322, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 609 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda bude rozdělen tímto způsobem:

- Pozemek parc. č. 1086/322, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 575 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda
- Pozemek parc. č. 1086/336, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 34 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Pozemek parc. č. 1086/332, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 55 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda bude rozdělen tímto způsobem:

- Pozemek parc. č. 1086/332, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 39 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda
- Pozemek parc. č. 1086/338, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 16 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

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“), podle ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona

vyrozumívá o zahájení řízení.

Námítky účastníků řízení musí být v souladu s ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona uplatněny **do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění**. K později uplatněným námítkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Podle § 190 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námítky směřující k hájení svých procesních práv, další námítky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námítky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad nepřihlíží k námítkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námítky.

Stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu stanovuje lhůtu 5 dnů ode dne následujícího po dni uplynutí lhůty k uplatnění námítek. V této lhůtě se mohou účastníci řízení vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po této lhůtě vydá stavební úřad rozhodnutí ve věci.

Účastník řízení si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán za poplatek pořídil kopie spisu nebo jeho části. Dotčené orgány, příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, mají ve smyslu ust. § 136 odst. 4 správního řádu v souvislosti s probíhajícím řízením právo nahlížet do spisu. Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení v úřední dny: pondělí, středa (8–17 hodin) na Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu, Orlí 655/30, 601 67 Brno, nejlépe po předchozím telefonickém nebo e-mailovém objednání.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v

katastru nemovitostí. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

Upozornění pro stavebníka

Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že před vydáním povolení je nutno uhradit správní poplatek v celkové výši **6 000 Kč**, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka č. 17 bodu 1 písm. b) a položka č. 18 bod 1 písm. a).

Poplatek lze uhradit na pokladně stavebního úřadu nebo bankovním převodem na účet Magistrátu města Brna:

č. ú. 111158222/0800

VS: 4413612011

SS: 34440926

KS: 0379

Ing. Ivana Münster
referent stavebního úřadu obvodu II
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. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

stavebník

Ing. Martin Sádovský, IDDS: tdxqz8e, Východní č.p. 632, 664 24 Drásov

zastoupení pro: bydlenísoběšice s.r.o., Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov

zastoupení pro: Soblouky s.r.o., Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12

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

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. 1086/16, 1086/36, 1086/56, 1086/58, 1086/67, 1086/69, 1086/75, 1086/77, 1086/80, 1086/86, 1086/89, 1086/93, 1086/94, 1086/95, 1086/98, 1086/99, 1086/134, 1086/135, 1086/142, 1086/143, 1086/153, 1086/154, 1086/155, 1086/163, 1086/172, 1086/174, 1086/176, 1086/177, 1086/178, 1086/179, 1086/180, 1086/181, 1086/182, 1086/183, 1086/184, 1086/185, 1086/186, 1086/187, 1086/188, 1086/189, 1086/190, 1086/194, 1086/195, 1086/214, 1086/236, 1086/254, 1086/255, 1086/256, 1086/258, 1086/259, 1086/260, 1086/261, 1086/262, 1086/263, 1086/264, 1086/265, 1086/266, 1086/267, 1086/269, 1086/270, 1086/271, 1086/309, 1086/311, 1086/321, 1086/334 v k. ú. Soběšice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Soběšice č.p. 841, č.p. 846, č.p. 853, č.p. 855, č.p. 839, č.p. 852 a č.p. 854

DOTČENÉ ORGÁNY

KHS Jmk, IDDS: jaaai36, Jeřábkova č.p. 1847/4, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor investiční, Kounicova 67a, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 67, 601 67 Brno

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

Povodí Moravy, s. p., IDDS: m49t8gw, Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2

SPIS