

SP. ZN.: R/2025/15184
Č. J.: R/2026/15184/7

VYŘIZUJE: Ing. Filip Doležal
TEL. / E-MAIL: 542 175 422 / dolezal.filip@brno.cz

Brno 13.08.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU – ZRYCHLENÉ ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“), jako 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 20.01.2026 stavebníka, kterým je Ing. Vlasta Sedláková, Ph.D., nar. 17.07.1969, trvale bytem ulice 1. května 624/29, Tuřany, 620 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. Ivo Muroň, nar. 09.11.1955, trvale bytem Jaselská 21, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je

Ing. Vlasta Sedláková, Ph.D., nar. 17.07.1969, trvale bytem ulice 1. května 624/29, Tuřany, 620 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. Ivo Muroň, nar. 09.11.1955, trvale bytem Jaselská 21, 602 00 Brno,

pro stavební záměr nazvaný

„Novostavba RD, Brno, p.č. 5399/31, 5399/14, k.ú. Žabovřesky, p.č. 4766/1, k.ú. Královo Pole“,

umístěný na pozemcích parc. č. 5399/31, 5399/14, v katastrálním území Žabovřesky a na pozemku parc. č. 4766/1 v katastrálním území Královo Pole, obec Brno,

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

povolení jako první úkon v řízení.

Druh a účel stavby

Novostavba rodinného domu umístěná na pozemcích parc. č. 5399/31, 5399/14 v kat. území Žabovřesky a na pozemku parc. č. 4766/1 v kat. území Královo Pole.

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

Pozemek parc.č. 5399/31, kat. území. Žabovřesky, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, Pozemek parc.č. 5399/14, kat. území. Žabovřesky, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zahrada,

Popis stavebního záměru:

Předmětem povolení je novostavba rodinného domu umístěného na pozemcích parc. č. 5399/31, 5399/14 v kat. území Žabovřesky a na pozemku parc. č. 4766/1 v kat. území Královo Pole s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími. Novostavba rodinného domu obdélníkového půdorysu o rozměrech 12,5 x 8 m bude zastřešena plochou střechou s povlakovou krytinou s výškou atiky 6,15 m od ±0,000 m, která se nachází v úrovni finální podlahy 1 NP.

Objekt bude založen na základových betonových pasech. Obvodové nosné zdivo bude provedeno z keramických broušených bloků Porotherm tl. 300 mm s tepelným kontaktním zateplením z polystyrenu tl. 200 mm. V západní fasádě bude umístěn nosný monolitický železobetonový sloup o průřezu 250 x 300 mm. Nosné sloupce uvnitř dispozice budou provedeny jako ocelové. Vnitřní příčky budou provedeny z keramických broušených bloků Porotherm tl. 80 a 115 mm. Stropy budou tvořeny monolitickými železobetonovými deskami o tl. 250 mm. Strop pod terasou bude monolitická železobetonová deska o tloušťce 180 mm. Výplně otvorů budou plastové.

Objekt rodinného domu bude vytápěn pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda. V hobby místnosti a v obývacím pokoji budou umístěny krbové vložky na dřevo. Rodinný dům bude napojen pomocí nové přípojky na splaškovou kanalizaci umístěnou na pozemku parc. č. 4767/271 v kat. území Královo Pole. Voda z klozetů bude svedena přes přečerpávací šachtu do přípojky na splaškovou kanalizaci, zbylé splaškové vody budou svedeny do čističky šedých vod o rozměrech 2,4 x 4,9 m k dalšímu využití pro splachování klozetů a pro praní. Přepad z čističky bude sveden přes přečerpávací šachtu do přípojky na splaškovou kanalizaci. Splaškové vody budou odváděny do veřejné splaškové kanalizace přípojkou, která není předmětem tohoto povolení. Dešťové vody budou svedeny do akumulční nádrže o průměru 2,75 m a o objemu 10 m³ s přečerpáním do druhé akumulční nádrže o průměru 2 m a o objemu 5 m³. Obě nádrže budou sloužit pro závlivu zahrady. Druhá akumulční nádrž bude napojena na vsakovací objekt o rozměrech 4 x 1,6 m o objemu 5 m³. Objekt bude napojen na již vybudované přípojky vody a elektřiny.

Novostavba rodinného domu bude obsahovat:

OZN.	Účel místnosti	OZN.	Účel místnosti	OZN.	Účel místnosti
001	Hala, schodiště	101	Hala, schodiště	201	Hala, schodiště
002	Komora	102	Chodba	202	Šatna
003	Technická místnost	103	Host. pokoj	203	Pokoj
004	Sklad	104	Sprcha, WC	204	Pokoj
005	Sprcha, WC	105	Pokoj	205	Koupelna
006	WC	106	Sprcha, WC	206	Sprcha, WC
007	Pracovna	107	WC	207	Šatna
008	Hobby místnost	108	Kuchyňský kout	208	Ložnice
009	Čistička šedých vod	109	Jídelní kout	209	Terasa
010	Terasa	110	Obývací pokoj		
		111	Terasa		
		112	Venkovní schodiště		

Parametry stavby:

Zastavěná plocha 100 m²
 Podlahová plocha 225,3 m²
 Obestavěný prostor 1034,3 m³

Umístění stavby na pozemku

Rodinný dům a čistička šedých vod jsou umístěni na pozemku parc. č. 5399/31 v kat. území Žabovřesky. Jižní stěna rodinného domu bude umístěna v odstupové vzdálenosti 3,25 m od společné hranice pozemků parc. č.

5399/31 a 5399/7 v kat. území Žabovřesky. Terasa na západní straně rodinného domu bude v odstupové vzdálenosti 2,65 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5401 v kat. území Žabovřesky. Severní stěna rodinného domu bude v odstupové vzdálenosti 3,5 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5399/1 v kat. území Žabovřesky. Východní stěna rodinného domu bude v odstupové vzdálenosti 2 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5398/6 v kat. území Žabovřesky.

Zasypaná část čističky šedých vod bude v odstupové vzdálenosti 1,1 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5399/1 v kat. území Žabovřesky.

Přečerpávací šachta bude umístěna na pozemku parc. č. 5399/31 v kat. území Žabovřesky takovým způsobem, že její střed bude v odstupové vzdálenosti 1,75 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5399/14 v kat. území Žabovřesky, a 1,875 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5401 v kat. území Žabovřesky.

První akumulční nádrž bude umístěna na pozemku parc. č. 5399/31 v kat. území Žabovřesky takovým způsobem, že její střed bude v odstupové vzdálenosti 7,25 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5399/7 a 3 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/31 a 5401 v kat. území Žabovřesky.

Druhá akumulční nádrž bude umístěna na pozemku parc. č. 5399/14 v kat. území Žabovřesky takovým způsobem, že její střed bude v odstupové vzdálenosti 3,25 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/14 a 5399/1 v kat. území Žabovřesky, a v odstupové vzdálenosti 7,5 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/14 a 5401 v kat. území Žabovřesky.

Vsakovací zařízení bude umístěno na pozemku parc. č. 5399/14 v kat. území Žabovřesky v odstupové vzdálenosti 1,5 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/14 a 5401 v kat. území Žabovřesky a v odstupové vzdálenosti 22 m od společné hranice pozemků parc. č. 5399/14 a 5399/31 v kat. území Žabovřesky.

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. 5399/31, 5399/14, k. ú. Žabovřesky a parc. č. 4766/1, k. ú. Královo Pole, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 5398/6, 5398/8, 5399/7, 5396/14, 5399/1, 5400, 5401, a 5402/1 k. ú. Žabovřesky, a parc. č. 4766/1, 4767/256 v k. ú. Královo Pole, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 04/2025, Ing. Ivo Muroň, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1004083, ID PD: SR00X028CGWE, 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 stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné 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 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; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacíh 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.
- Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
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 navráceno 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:
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/16504/2025 ze dne 09.09.2025,
 - společnosti EG.D, s.r.o., zn.: B26123-27163893 ze dne 10.09.2025,
 - společnosti GasNetSlužby, s.r.o., zn.: 5003387776 ze dne 14.08.2025,
 - společnosti CETIN a.s., č.j.: 222469/25 ze dne 07.08.2025,
18. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v jednotném environmentálním stanovisku Odboru životního prostředí, oddělení ochrany a tvorby životního prostředí, Magistrátu města Brna č.j. MMB/0545501/2025/BANI ze dne 05.11.2025:
 - Vlastník objektu povede průkaznou evidenci o množství odpadních vod odváděných k nezávadnému zneškodnění. Doklady o vyvážení nepropustné jímky bude vlastník uchovávat po dobu 2 let a na výzvu je předloží vodoprávnímu úřadu.
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:
 - Závěrečná kontrolní prohlídka
21. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
22. 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.
23. 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.
24. Stavbu rodinného domu lze užívat až po realizaci funkčního a legálního napojení stavby na veřejnou kanalizační síť.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Ing. Vlasta Sedláková, Ph.D., nar. 17.07.1969, trvale bytem ulice 1. května 624/29, Tuřany, 620 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 20.01.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení nazvaném „Novostavba RD, Brno, p.č. 5399/31, 5399/14, k.ú. Žabovřesky, p.č. 4766/1, k.ú. Královo Pole“ umístěného na pozemcích parc. č. 5399/31, 5399/14, v katastrálním území Žabovřesky a na pozemku parc. č. 4766/1, v katastrálním území Královo Pole, obec Brno. Stavebníkem je Ing. Vlasta Sedláková, nar. 17.07.1969, trvale bytem ulice 1. května 624/29, Tuřany, 620 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. Ivo Muroň, nar. 09.11.1955, trvale bytem Jaselská 21, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

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 obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a 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.

Účastníky řízení vymezil stavební úřad v souladu s ust. § 182 stavebního zákona:

dle písm. a) stavebník, tj.

- **Ing. Vlasta Sedláková**, nar. 17.07.1969, trvale bytem ulice 1. května 624/29, Tuřany, 620 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. Ivo Muroň, nar. 09.11.1955, trvale bytem Jaselská 21, 602 00 Brno,

dle písm. b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, tj.

- **statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno-Žabovřesky, Mgr. Filip Leder, se sídlem Horova 1623/28, 616 00 Brno,

dle písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.

- **JUDr. Zdeňka Fialová**, trvale bytem Dvořákova 651/8, Brno-město, 602 00 Brno, jako spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. 5398/6, 5398/8, 5399/7, 5396/14 v kat. území Žabovřesky, a sousedního objektu rodinného domu č. pop. 3247 v Brně-Žabovřeskách, umístěného na pozemku parc. č. 5396/14 v kat. území Žabovřesky,
- **JUDr. Lubomír Mika**, trvale bytem Dvořákova 651/8, Brno-město, 602 00 Brno, jako spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. 5398/6, 5398/8, 5399/7, 5396/14 v kat. území Žabovřesky, a sousedního objektu rodinného domu č. pop. 3247 v Brně-Žabovřeskách, umístěného na pozemku parc. č. 5396/14 v kat. území Žabovřesky,
- **Martin Velísek**, trvale bytem Herčíkova 2493/2, Královo Pole, 61200 Brno, jako spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. 5399/1, 5400 v kat. území Žabovřesky, a sousedního objektu pro rodinnou rekreaci č. ev. 385 v Brně-Žabovřeskách, umístěného na pozemku parc. č. 5400 v kat. území Bystrc,
- **statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno, zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, se sídlem Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 4766/1, 4767/256 v kat. území Královo Pole a parc. č. 5402/1 v kat. území Žabovřesky,
- **statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno, zastoupené městskou částí města Brna, Brno-Žabovřesky, se sídlem Horova 1623/28, 616 00 Brno, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 5401 v kat. území Žabovřesky,
- společnost **CETIN a.s.**, IČ 04084063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň, jako vlastník stavbou dotčené technické infrastruktury,
- společnost **EG.D, s.r.o.**, IČ 21055050, se sídlem Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, jako vlastník stavbou dotčené technické infrastruktury,
- společnost **GasNet, s.r.o.**, IČ 27295567, se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, zastoupená společností **GasNet Služby, s.r.o.**, IČ 27935311, se sídlem Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno, jako vlastník stavbou dotčené technické infrastruktury.
- **statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno, zastoupené Odborem investičním Magistrátu města Brna, se sídlem Kounicova 67a, 601 67 Brno, jako vlastník stavbou dotčené 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.

Posouzení dle platného územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“):

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna, se stavební záměr nachází v rozvojové lokalitě Zy-3 Pod Palackého vrchem v plochách přestavby bydlení všeobecného BU, kde je specifikace struktury zástavby R2 definovaná jako rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 3-10 m, s doplňující podmínkou využití území zóny se shodným charakterem definovanou v kartě zóny

Z3.22 Palackého vrch. Z hlediska koncepce uspořádání krajiny ÚPmB se řešený záměr nachází v pohledově významném území.

Obecnou zásadou ÚPmB pro zastavitelné plochy je, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Dále, že komunální odpadní vody musí být odváděny a čištěny na centrální mechanickobiologické čistírně odpadních vod. Stavební záměr je napojen přípojkou splaškové kanalizace na veřejný kanalizační řad. Hospodaření se srážkovými vodami bude zabezpečeno vsakováním na vlastním pozemku. V rámci záměru je navržena akumulární nádrž na dešťové vody s napojením na vsakovací objekt. Z hlediska odkanalizování stavebního záměru konstatuje stavební úřad dodržení obecných podmínek ÚPmB.

Lze konstatovat, že záměr je v souladu s funkčním využitím plochy a bude sloužit k bydlení v rodinném domě. Maximální výšková úroveň bude dodržena. Výška atiky od stávajícího terénu dosahuje maximálně 9,05 metrů, čímž regulovaná maximální výška hlavní římsy objektu stanovená na 10 m nebude překročena. Struktura zástavby je rezidenční nízkopodlažní. Podmínky této struktury zástavby záměr splňuje. Plocha disponibilních pozemků je 1 165 m². Celková plocha zpevněných plochy a celková zastavěnost pozemků včetně zpevněných ploch činí cca 266,5 m². Zastoupení zeleně činí 77,9 %. Požadavek na zastoupení zeleně min. 30 % je tedy splněn.

Stavební záměr není v rozporu s podmínkami stanovenými v kartě zóny Z3.22 Palackého vrch a zároveň splňuje požadavky dané v kartě rozvojové lokality Zy-3 Pod Palackého vrchem.

Pohledově významná území jsou vymezena za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny. Mimořádnými hodnotami se rozumí zejména morfologie terénu, vegetační kryt, charakteristické prostorové uspořádání zástavby, její orientace a hmotové řešení. Záměry (zejména jejich hmotové parametry) v těchto plochách nesmí tuto hodnotu podstatně negativně narušit. Jedná se o budovu s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními o zastavěné ploše 100 m² s max. výškou střechy na úrovni +6,15 m od finální podlahy 1NP. Stavební záměr respektuje morfologii terénu a stávající vegetaci v dané lokalitě. Stavební úřad zhodnotil hmotové parametry navrhovaného záměru a konstatuje, že stavební záměr je v souladu s požadavky pro pohledově významná území.

Na základě výše uvedeného stavební úřad shledává stavební záměr z hlediska posouzení souladu s ÚPmB jako přípustný.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 04/2025, kterou zpracoval Ing. Ivo Muroň, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1004083, ID PD: SR00X028CGWE. 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 (Brněnské stavební předpisy). Stavba je umístěna v souladu s požadavky na umísťování staveb danými Brněnskými stavebními předpisy. V daném území není založena stavební čára, kterou by stavební záměr musel dodržet. Z projektové dokumentace je zřejmé, že stavební záměr bude mít dostatečný odstup od okolních staveb a pozemků. Nejbližší umístěný objekt rodinného domu je ve vzdálenosti cca 20 m od budovy rodinného domu. Žádný ze stavebních objektů, tedy i doplňkové stavby, není umístěn blíže než 2 m od sousedního pozemku a splňuje tedy požadavek na odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 2 metry. Parkování je řešeno na pozemku stavebníka zpevněnou plochou umístěnou na pozemku parc. č. 5399/14 v kat. území Žabovřesky, kde se nachází dvě parkovací stání. Z tohoto důvodu jsou požadavky brněnských stavebních předpisů na počet parkovacích míst splněny.

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, oddělení ochrany a tvorby životního prostředí, Magistrátu města Brna vydal jednotné environmentální stanovisko ze dne 05.11.2025 č. j. MMB/0545501/2025/BANI
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně vydala závazné stanovisko ze 27.05.2025, č. j. KHSJM 25366/2025/BM/HOK.

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. Lukáš Bezděk
vedoucí obvodu VII stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

SPRÁVNÍ POPLATEK

- Správní poplatek byl vyměřen podle položky č. 18 odst. 1 písmeno a) a § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 4 000 Kč, a byl zaplacen dne 10.03.2026 (VS 4413617368).

DORUČÍ SE

(prostřednictvím datové schránky)

- Magistrát města Brna, Majetkový odbor, IDDS: a7kbrn, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, zastupující statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno
- Ing. Ivo Muroň, IDDS: cxhxxp4, Jaselská 21, 602 00 Brno, který zastupuje Ing. Vlastu Sedlákovou, ulice 1. května 624/29, Tuřany, 620 00 Brno
- CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9, Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno
- GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6, Plynárenská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno, zastupující společnost GasNet, s.r.o., IČ 27295567, se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
- starosta městské části města Brna, Brno–Žabovřesky Mgr. Filip Leder, IDDS: n97byjq, Horova 1623/28, 616 00 Brno, zastupující statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno
- městská část města Brna, Brno–Žabovřesky, IDDS: n97byjq, nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno, zastupující statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno
- Martin Velísek, IDDS: 2nbbpqe, Herčíkova 2493/2, Královo Pole, 61200 Brno

(doporučeně do vlastních rukou)

- JUDr. Zdeňka Fialová, Dvořákova 651/8, Brno-město, 602 00 Brno
- JUDr. Lubomír Mika, Dvořákova 651/8, Brno-město, 602 00 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

(prostřednictvím datové schránky)

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, IDDS: jaaai36, Jeřábkova 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, IDDS: a7kbrn, Kounicova 949/67, Veveří, 601 67 Brno

NA VĚDOMÍ

(prostřednictvím datové schránky)

- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf, Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

- 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: