

SP. ZN.: R/2026/21286
Č. J.: R/2026/21286/4

VYŘIZUJE: Ing. Marcela Kulhánková
TEL./E-MAIL: 542 175 360 / kulhankova.marcela@brno.cz

Brno 14.08.2026

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 22.12.2025 stavebníků, kterými jsou Mgr. Viktor Janda, nar. 24.12.1981, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, a Jana Jandová, nar. 07.07.1987, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, kteří jsou zastoupeni na základě plné moci společností Projekce 21 Brno, s.r.o., IČO 07083220, se sídlem Veslařská 595/81, 637 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkům, kterými jsou

Mgr. Viktor Janda, nar. 24.12.1981, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno,
a Jana Jandová, nar. 07.07.1987, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno,

pro stavbu stavebníky nazvanou

„Rodinný dům na pozemku parc. č. 191, Žebětín“,

umístěnou na ul. Pramenná, na pozemku parc. č. 191 a 191/5 v katastrálním území Žebětín, 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

Na pozemku parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín, po odstranění rodinného domu s adresním místem Pramenná 208/11, Brno, bude zrealizována novostavba rodinného domu (SO 01) včetně zpevněných ploch, přípojky splaškové kanalizace (IO 01), přípojky dešťové kanalizace (IO 02) a retenční nádrže (IO 03). Stavební úřad vydal dne 20.04.2026 pod č.j. R/2025/234768/4 povolení odstranění stavby, které nabylo právní moci dne 12.05.2026.

SO 01 - novostavba rodinného domu

Popis novostavby rodinného domu

Navrhovaný řadový rodinný dům na pozemku parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín nebude podsklepený. V uliční části bude mít dvě nadzemní podlaží a bude zastřešený sedlovou střechou s pultovým vikýřem

směrem do ulice. Sklon střešní roviny v místě vikýře v uliční části bude 20°, mimo vikýř 34°, sklon střešní roviny směrem do dvora bude 20°. Ve dvorní části bude rodinný dům jednopodlažní s plochou vegetační extenzivní střechou. Stropní konstrukce 1NP ve dvorní části bude tvořit zároveň střešní konstrukci. Novostavba rodinného domu bude obsahovat jednu bytovou jednotku o velikosti 5+kk a garáž pro dvě auta.

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

Pozemek parc. č. 191, k.ú. Žebětín, obec Brno, je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Stavební úřad vydal dne 20.04.2026 pod č.j. R/2025/234768/4 povolení odstranění stavby, které nabylo právní moci dne 12.05.2026.

Popis prostorového řešení stavby

V 1NP bude mít novostavba obdélníkový půdorys o rozměrech 10,995 x 13,375 m a k jižní straně objektu rodinného domu bude přiléhat venkovní terasa o půdorysných rozměrech 6,00 x 3,00 m. 2NP bude ve dvorní části ustupující, bude mít půdorysné rozměry 11,025 x 9,0 m. Hřeben sedlové střechy nad uliční částí rodinného domu bude ve výšce +7,830 m nad úrovní podlahy 1NP. Ve dvorní části bude rodinný dům jednopodlažní s plochou vegetační extenzivní střechou, s výškou 3,64 m nad úrovní podlahy 1NP.

Parametry navrhovaného rodinného domu

Zastavěná plocha rodinného domu	146,60 m ²
Podlahová plocha	183,50 m ²
Obestavěný prostor	1019,30 m ³
Zpevněné plochy	100,00 m ²
Maximální výška stavby (úroveň hřebene sedlové střechy)	7,83 m
Úroveň atiky rovné střechy	3,66 m
Počet bytových jednotek	1 o velikosti 5+kk

Dispoziční řešení novostavby rodinného domu – 1 bytová jednotka o velikosti 5+kk s garáží

ozn.	účel místnosti (1NP)	ozn.	účel místnosti(2NP)
101	hala	201	chodba
102	koupelna a WC	202	pracovna
103	obývací pokoj + kk	203	pokoj
104	spíž	204	pokoj
105	chodba a schodiště	205	koupelna a WC
106	garáž	206	ložnice
107	technická místnost	207	šatna
108	prádelna		
	zavětrí		
	venkovní terasa		

Zdrojem energie pro ohřev teplé vody a pro vytápění bude kombinovaná jednotka Pichler PKOM4 Classic obsahující tepelná čerpadla vzduch – voda a vzduch – vzduch s výkonem 2,9 kW s integrovaným zásobníkem na teplou vodu (212 l) a se záložní topnou patronou o výkonu 1,5 kW. Součástí kombinované jednotky je i vzduchotechnická jednotka s rekuperačním výměníkem a předeřhřevem nasávaného vzduchu (ochrana před zamrznutím rekuperačního výměníku). Tato kombinovaná jednotka tak zajistí vytápění, ohřev TUV a nucené větrání navrženého domu. Jednotka Pichler PKOM4 Classic nemá venkovní zařízení, venkovní vzduch je

přiváděn do vnitřní jednotky potrubím z fasády v místě garáže směrem od zahrady. Na přívodu a výfuku vzduchu budou použity tlumiče. Záložním zdrojem pro vytápění je podlahové elektrické vytápění v podlaze obytné části domu. Pro lokální vytápění budou instalována krbová kamna s výkonem do 5 kW.

Technické a materiálové řešení novostavby

Základové konstrukce

Rodinný dům bude založen na základových pasech s podkladní betonovou deskou. Severní a jižní obvodová stěna bude založena na dvoustupňových základových pasech. První stupeň bude z prostého betonu třídy C20/25-XC4 o rozměrech 800 x 500 mm. Druhý stupeň bude vyskládán z betonových bednicích tvárnic tl. 400 mm vyplněných betonem třídy C20/25-XC4. V kontaktu se sousedními domy je navržena základová deska tl. 250 mm z betonu třídy C20/25-XC4 a je vyztužena při spodním i horním povrchu výztuží o průměru 8/100/100 mm.

Svislé konstrukce

Obvodové konstrukce i vnitřní nosné stěny budou z vápenopískových tvárnic KM Beta Sendwix tl. 200 mm zděných na tenkovrstvou zdicí maltu. Obvodové stěny budou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem ETICS. Vnitřní nenosné zdivo je navrženo z vápenopískových tvárnic pevnostní třídy P10 tl. 115 mm a 175 mm. Nenosné svislé konstrukce jsou řešeny příčkami z vápenopískových bloků tl. 115 mm nebo sádkokartonovými systémovými výrobky s kovovým roštem a výplněmi z minerální vaty. Schodiště bude řešeno jako monolitické železobetonové.

Vodorovné nosné konstrukce

Stropní konstrukce nad 1NP je navržena jako železobetonová monolitická deska tl. 200 mm z betonu C30/37–XC1. Stropní konstrukce je uložena na obvodovém a středním nosném zdivu. Nad přesahující částí 1NP bude nosná konstrukce střechy tvořena železobetonovou monolitickou stropní deskou tl. 200 mm po obvodu s železobetonovou atikou. Střecha bude extenzivní zelená skládající se z tepelné izolace, z hydroizolační fólie Dekplan chráněné geotextilií, z nopové fólie a z vrstvy vegetačního substrátu.

Nadpraží u otvorů v 1NP do světlosti 2,10 m je tvořeno systémovými překlady. Min. délka uložení je 150 mm. Nad okenními otvory ve 2NP je navržen železobetonový ztužující věnec o výšce 250 mm, který tvoří zároveň překlady otvorů ve 2NP.

Střešní konstrukce

Zastřešení bude sedlovou střechou z dřevěného vaznicového krovu s plechovou střešní krytinou. Sklon střešní roviny v uliční části bude 34°, v místě vikýře v uliční části a ve dvorní části bude sklon sedlové střechy 20°. Krokve budou z dřevěných I nosníků Steico Joist SJ60 výšky 360 mm. Budou uloženy na jedné straně na nosné obvodové stěně pomocí krokvních kotev šířky 60 mm, které budou kotveny do ŽB věnce pomocí závitových tyčí M12 m, a u hřebene na vrcholové vaznici z ocelových profilů 2xUPE180 svařených do krabice. Délka I nosníků bude 4,78 m a 5,365 m a délka vaznic bude 10,99 m. Ze spodní strany budou krokve podbity deskami Fermacell tl. 15 mm. Pod podbitím bude proveden SDK podhled s instalační dutinou pro vedení elektroinstalací a případně VZT potrubí.

Schodiště je navrženo jako monolitické železobetonové z betonu C25/30-XC1, které je vetknuté do základové konstrukce a do stropní konstrukce.

Napojení na dopravní infrastrukturu

Příjezd a přístup na pozemek bude stávající, z místní komunikace v ulici Pramenná. Parkování pro 2 osobní automobily je možné v průjezdné garáži. Hlavní vstup do novostavby bude situován ze severní strany objektu, z ulice Pramenná.

Napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemek parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín zůstanou přivedeny přípojky sítí veřejné infrastruktury – elektřina NN a vodovod. Tyto přípojky budou dočasně odpojeny, případně přepojeny na staveništní připojení tak, aby bylo možné v době stavby odebírat potřebná média. Stávající objekt rodinného domu je napojen na vodovod pro veřejnou potřebu DN 100 LI v ulici Pramenná přes stávající vodovodní přípojku PE40 navrtávacím pasem. Odtud vede přípojka v délce 6,50 m do objektu, kde je za obvodovou zdí ukončena vodoměrnou šachtou s vodoměrnou sestavou a hlavním uzávěrem vody. Stávající vodovodní přípojka bude zkrácena na délku 5,33 m a bude zakončena v nové vodoměrné šachtě o rozměrech 1200 x 900 x 1500 mm, která bude opatřena pojezdovým litinovým poklopem. Stávající přípojka plynu bude zrušena a zaslepena. Stávající přípojka dešťové kanalizace společná se sousedním domem zůstane ponechána pro připojení sousedního domu č. pop. 140. Novostavba rodinného domu bude připojena stávající přípojkou elektrické energie (NN). Přípojka bude zakončena v pojistkové skříni na hranici pozemku. Bude provedeno nové připojení elektroměrové skříně s hlavním jističem a elektroměrem. Tato skříň bude umístěna vedle přípojkové skříně na hranici pozemku. Z elektroměrové skříně bude veden rozvod do objektu k bytovému rozvaděči v technické místnosti.

IO 01 – přípojka splaškové kanalizace

Splaškové odpadní vody budou odváděny novou přípojkou splaškové kanalizace délky 9,97 m z trub kameninových DN 150 s napojením na splaškovou kanalizační stoku pro veřejnou potřebu DN 300 KAM vedenou v ulici Pramenná. Přípojka bude ukončena volně přístupnou revizní šachtou DN 400 opatřenou pochozím poklopem. Šachta bude umístěna v závětrří před vstupem do rodinného domu. Přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 191 a 195/1 v katastrálním území Žebětín.

Dle přílohy č.1 k zákonu č.283/2021 Sb. odst. 1 písm. a, bodu 30, jsou kanalizační přípojky v délce do 25 m od stávající kanalizační stoky schválené vlastníkem dotčeného pozemku a vlastníkem kanalizace zařazeny mezi stavby drobné, které dle ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení stavebního úřadu.

IO 02 – přípojka dešťové kanalizace

Srážkové vody budou odváděny novou dešťovou kanalizační přípojkou DN 150 KAM o délce 8,93 m s napojením na dešťovou kanalizační stoku pro veřejnou potřebu DN 500 BET vedenou v ulici Pramenná. Přípojka bude ukončena novou revizní šachtou DN400 opatřenou pochozím poklopem a umístěnou v závětrří před vstupem do rodinného domu. Přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 191 a 195/1 v katastrálním území Žebětín.

Dle přílohy č.1 k zákonu č.283/2021 Sb. odst. 1 písm. a, bodu 30, jsou kanalizační přípojky v délce do 25 m od stávající kanalizační stoky schválené vlastníkem dotčeného pozemku a vlastníkem kanalizace zařazeny mezi stavby drobné, které dle ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení stavebního úřadu.

IO 03 retenční nádrž s akumulací a regulovaným odtokem

Srážkové vody z celého objektu budou odváděny vnitřním rozvodem do betonové retenční nádrže o objemu 8,0 m³ umístěné v zadní části pozemku parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín, před jižní stěnou novostavby rodinného domu. Nádrž je rozdělená pomocí regulovaného odtoku na akumulární část o objemu 5,70 m³ pro zálivku zahrady a pro splachování WC a na retenční část o objemu 2,30 m³, kde se voda zadrží a postupně odtéká regulovaným odtokem přes novou přípojku dešťové kanalizace do veřejné dešťové kanalizace v ulici Pramenná. Regulace odtoku z retenční části nádrže bude zajištěna pomocí vírového ventilu s nastaveným maximálním odtokem na 0,5 l/s.

Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku stavebníka parc. č. 752 v katastrálním území Žebětín a bude napojeno na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Umístění stavby na pozemku

Novostavba rodinného domu (SO 01) bude umístěna na místě odstraněného původního řadového rodinného domu na pozemku parc. č. 191 v k. ú. Žebětín, na celou šířku pozemku. Maximální délka novostavby bude 13,38 m. Nová přípojka splaškové kanalizace (IO 01) a nová přípojka dešťové kanalizace (IO 02) budou umístěny na pozemcích parc. č. 191 a 195/1 v katastrálním území Žebětín před severní stěnou novostavby rodinného domu. Nová podzemní retenčně-akumulační nádrž (IO 03) bude umístěna ve dvorní části pozemku parc. č. 190 v katastrálním území Žebětín ve vzdálenosti 1,30 m od jižní stěny novostavby rodinného domu. Od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 193 bude vzdálena 2,50 m a od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 188 v katastrálním území Žebětín bude vzdálena 4,65 m. Od hranice s pozemkem parc. č. 194 v katastrálním území Žebětín bude vzdálena 8,78 m.

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. 191 v katastrálním území Žebětín, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 193, 190, 195/1 v katastrálním území Žebětín, obec Brno.

Podmínky pro realizaci záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací, kterou vypracovali v prosinci 2025 Ing. Ondřej Brňák a Ing. Ondřej Doležal, zodpovědným projektantem je Ing. arch. Milan Kramoliš, autorizovaný architekt, ČKA 03789. Požárně bezpečnostní řešení vypracoval v říjnu 2025 Ing. arch. Jan Hikeš, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb, ČKAIT -0301428. Statický výpočet zpracoval v září 2025 Ing. Josef Dorňák, odpovědným projektantem je Ing. Stanislav Martinec Ph. D, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT – 1301982. ID dokumentace vložené do evidence elektronických dokumentací je SR00X01JLW7U. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, 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.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacích výkresů v souladu s povolením právníkou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
6. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uveďte 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.
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 navraceno v původní stav.
16. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno.
17. Před zahájením prací je nutné vyřídit zvláštní užívání komunikace.
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:

Brněnské komunikace a.s., č. j. BKOM/29067/2025 ze dne 25.11.2025:

- Obnovu povrchu komunikací po realizaci přípojek požadujeme následně – ACO 11 + 5 cm, ACP 22+10 cm, SCC 20 cm, ŠD 15 cm odstupňovaně mezi jednotlivými stmelenými vrstvami 50 cm oproti rýze výkopu. Obnova nov ohrusné vrstvy bude provedena jako jednolitá pokládka v tl. 5 cm mezi oběma přípojkami v celé šíři vozovky na dvě styčné spáry. Chodník ZD, drť 4/8 4 cm, ŠD 15 cm odstupňovaně mezi jednotlivými stmelenými vrstvami 20 cm oproti rýze výkopu celoplošně.
- v souvislosti s akcí nesmí docházet ke znečišťování a poškození přilehlých komunikačních ploch (vozovka, chodník, zeleň, uliční vpusti) ve správě naší společnosti. Každé znečištění a poškození komunikačních ploch musí být odstraněno dle podmínek společnosti Brněnské komunikace a. s. na náklady investora.

Obečné realizační podmínky:

- Stavba v tělese pozemní komunikace může být realizována pouze na základě rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (dále jen ZUK) vydaného příslušným silničním správním úřadem dle Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Před podáním žádosti o vyjádření k ZUK a k uzavírce předložte návrh přechodného dopravního značení k posouzení našemu koordinačnímu pracovišti – paní Vlasta Jágerová, jagerova@bkom.cz.
- Staveniště musí být protokolárně převzato od společnosti Brněnské komunikace a. s. (dále BKOM) před zahájením stavebních prací.
- Akce bude v dostatečném předstihu na vhodném místě označena informativní tabulí s uvedením názvu a sídla firmy, kvůli jejíž činnosti je uzavírka nebo zvláštní užívání komunikace povoleno, důvod uzavírky nebo zvláštního užívání komunikace, datum zahájení a ukončení akce, jméno a

- telefonní kontakt na odpovědnou osobu za organizování akce.
- Výkopové práce, zásypy rýh, obnovu konstrukčních vrstev komunikace, obnovu a ochranu silniční vegetace požadujeme provádět v souladu s příslušnými normami a technickými předpisy vztahujícími se k prováděnému dílu (zejm. ČSN, ČSN EN, TP a TKP staveb pozemních komunikací).
 - Vytěžená zemina musí být plynule odvážena nebo skladována mimo profil veřejné komunikace v celém průběhu stavby, nebude-li správcem stanoveno jinak.
 - Bude dodržena ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Podzemní kabelové vedení vyřazované z provozu musí být odstraněno, trubní vedení může být ponecháno pouze v případě prokazatelné technické či dopravně-organizační nemožnosti jeho vyjmutí. Šachty apod. musí být odstraněny vždy, a to až k povrchu technické sítě.
 - Zásyp rýh bude hutněn po vrstvách tl. max. 20 - 30 cm. Veškerá technologie pažení výkopu musí být před záhozem z pozemku vyjmuta. Práce na realizaci konstrukčních vrstev nesmí být zahájeny bez doložení zkoušek hutnění zásypů a statické zatěžovací zkoušky v úrovni pláně. U všech zkoušek (zásypy, pláň, konstrukční vrstvy...) bude přítomen zástupce BKOM, který určí místo zkoušky při místním šetření. Termín konání zkoušek bude zástupci BKOM sdělen s dostatečným předstihem. Veškeré zkoušky musí provádět zkušební laboratoř s příslušnou způsobilostí a měření bude doloženo protokolem. Únosnost pláně vozovky, parkoviště a sjezdu musí být dle požadavku PD, avšak min. $E_{def2}=45\text{MPa}$. Únosnost pláně chodníku a cyklostezky dle požadavku PD, avšak min. $E_{def2}=30\text{MPa}$.
 - V případě, že obnova komunikace nebude dokončena v termínu do 15.12., požadujeme realizovat provizorní konstrukci v rýze. Definitivní obnova komunikace v předepsané konstrukci bude realizována po 15.02. následujícího roku. Do data definitivní obnovy a následného předání společnosti Brněnské komunikace a.s. bude údržba zajišťována investorem stavby. Provizorní konstrukce bude před realizací odsouhlasena zástupcem BKOM.
 - Pokud dojde v souvislosti s realizací stavby k odkrytí zařízení ve správě BKOM (kabely SSZ, objekty odvodňovacího systému komunikace aj.), požadujeme před jejich zpětným zakrytím přizvat ke kontrole pověřeného zástupce BKOM.
 - Po ukončení stavebních prací v termínu stanoveném v ZUK musí být obnovená a upravená komunikace protokolárně předána zpět do správy BKOM a.s.
 - Podmínkou pro zahájení přejímky je obnovení původního dopravního značení a vyklizení staveniště a přilehlých ploch.
 - Záruční lhůta na provedené práce bude sjednána podpisem předávacího protokolu na dobu min. 48 měsíců od data zpětného předání BKOM do správy. Záruční lhůta se vztahuje i na komunikaci nad přechodem inženýrských sítí prováděným bezvýkopovou technologií.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/23557/2025 ze dne 19.12.2025:

- Před zahájením stavebních prací nechá stavebník vytýčit a vyznačit proti poškození vodovodní přípojky pro objekty č.p. 208 a č. p. 94.
- Poklop vodoměrné šachty a poklop revizní šachty nesmí být umístěn v parkovacím stání nebo jinak nepřístupném místě.
- Vodovodní přípojky na ul. Pramenná musí být zabezpečeny proti poškození, dešťovou kanalizační přípojku pro objekt č. p. 208 na ul. Pramenná je nutné zabezpečit během stavby proti poškození a případnému zanesení suti.
- Vnitřní rozvod vody z jiných zdrojů (akumulační/retenční nádrž) nesmí být propojen s vnitřním rozvodem vody z vodovodní přípojky.
- Vnitřní rozvody nemovitostí musí splňovat hygienické podmínky pro ochranu vody proti znečištění podle ČSN EN 806-1, 806-2 a 806-3 Vnitřní vodovod, pro rozvod vody určené k lidské spotřebě.

- K závěrečné kontrolní prohlídce bude doložen protokol o správnosti napojení vnitřních rozvodů na systém odkanalizování, zpracovaný odbornou firmou.
- Dodržte ochranné území vodovodních a kanalizačních přípojek v souladu se Standardy pro vodovodní síť města Brna a kanalizační zařízení města Brna, které je vymezeno vodorovnou vzdáleností min. 0,75 m na každou stranu od osy potrubí.
- Je nutné dodržet povolené limity znečištění odpadních vod vypouštěných do kanalizace pro veřejnou potřebu.
- Zařízení a zázemí staveniště, skládka materiálu budou umístěny mimo trasu vodovodních a kanalizačních přípojek.

E.G. D, s.r.o., zn. B26123-27171454 ze dne 25.11.2025:

- Novostavba bude připojena k distribuční soustavě na základě řádně uzavřené Smlouvy o připojení.
- V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízení distribuční soustavy budou při realizaci stavby/činnosti dle uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, kde se konstatuje, že v OP těchto zařízení je zakázáno pod písmenem c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob; pod písmenem d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.
- Zakreslení trasy nadzemního i podzemního vedení, vyskytujícího se v zájmovém území, do všech vyhotovení prováděcí dokumentace a jeho vyznačení dobře viditelným způsobem přímo v terénu. Jedná se zejména o místa křížení či souběhu trasy vedení s trasou pohybu mechanizace, s trasou vedení výkopů a podobně tak, aby pracující na staveništi byli o hranicích ochranného pásma trvale informováni.
- Objednání přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů technika E.G.D, s.r.o. (dále jen EGD).
- Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním náradím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
- Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení, ...), aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou. Označení výstražnými tabulkami bude provedeno podle pokynů technika EGD. Další podmínky pro zabezpečení našeho zařízení si vyhrajujeme při vytyčení nebo po jeho odkrytí.
- Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN.
- Přizvání technika EGD ke kontrole křížovek a souběhů před záhozem výkopu. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodržení této podmínky budou poruchy, vzniklé na zařízení, odstraňovány na náklady investora stavby.
- Po dokončení musí stavba z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám, zejména PNE 33 3301, PNE 33 3302, PNE 34 1050, ČSNEN 50 341-1, PNE 33 0000-1, ČSN EN 50 522, ČSN EN 61 936-1, ČSN 73 6005.
- Po dokončení stavby připomínáme, že v OP distribučního zařízení je dále zakázáno zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskláňovat hořlavé a výbušné látky, provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce, u nadzemního vedení nechávat růst porosty nad výšku 3 m, u podzemního vedení vysazovat trvalé

- porosty a přejíždět vedení bez ochranných prvků mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.
- V projektové dokumentaci a při stavbě budou respektovány podmínky uvedené ve Sdělení č. 26401760, k existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování EGD a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti, s platností do 13.09.2027.
- Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení (kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto vyjádření), který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení dle platné ČSN EN 50 110-1.13. Veškeré práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV, a výkopové práce v OP podzemního vedení 22 kV, je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí objednejte nejméně 25 kalendářních dnů předem. Práce s mechanizací v OP vedení 110 kV je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí objednejte nejpozději do 10. dne předchozího měsíce.
- Dovolujeme si také upozornit, že investor stavby hradí náklady na dodatečné úpravy stávajícího zařízení distribuční soustavy, které jsou vyvolané stavbou. Jedná se např. o ochranu podzemního vedení přiložením dodatečné chráničky v místě vjezdů apod.

Technické sítě Brno a.s., zn. TSB/11818/2025 ze dne 03.11.2025:

- Před zahájením výkopových prací bude vytyčena trasa kabelu veřejného osvětlení.
- Výkopy pro přípojky musí být prováděny min. 1,5 m od hrany základů stožárů.
- Dodržovat ustanovení normy ČSN73 60 05 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení vůči stávajícímu zařízení VO.
- Výkopové práce v blízkosti VO je třeba provádět ručně, odkryté kabelové vedení VO musí být řádně zabezpečeno proti poškození
- Poškození kabelů a zařízení VO hlásit na dispečink TSB.

Městské části Brno-Žebětín č. j. MCZEB 02997/2025/STA ze dne 04.12.2025:

- Na pozemku stavebníka budou zřízeny min. dvě parkovací místa.
- Chodník před novostavbou bude průběžný, bez změn v podélném profilu před vjezdem z důvodu bezpečnosti chodců a z důvodu zimní údržby chodníků.

CETIN, a. s. č.j. 299602/25 ze dne 29.10.2025:

- Určuje pro ochranu SEK podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany.
- Určuje, že přeložení SEK, je-li nezbytné, zajistí společnost CETIN, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společnostmi CETIN a stavebníkem
- Upozorňuje, že přeložení SEK nesmí být provedeno bez písemné smlouvy o přeložení SEK, uzavřené mezi CETIN a stavebníkem.

Gasnet s.r.o., zn. 5003448487 ze dne 12.11.2025:

- Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ.
- Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ bude zemina těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
- V případě použití bezvýkopových technologií bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový odstup od PZ, aby nedošlo k poškození PZ během prací.
- Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
- Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. Povinnost kontroly se

vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena. Předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovené odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ.

- O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána. Stavebník je povinen na základě výzvy provozovatele PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ.
- Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy“, a v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.
- Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky PZ.

19. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
20. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
21. Sousední zdi budou během stavby zakryty plachtou proti zatečení, případně na základě rozhodnutí statika dočasně zajištěny záporovým pažením.
22. 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.
23. Stavebník je povinen k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

Účastníky řízení stanovenými podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou Mgr. Viktor Janda, nar. 24.12.1981, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, a Jana Jandová, nar. 07.07.1987, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 22.12.2025 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení stavebníky nazvaného „Rodinný dům na pozemku parc. č. 191, Žebětín“ umístěného na ul. Pramenná, na pozemku parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Stavebníky jsou Mgr. Viktor Janda, nar. 24.12.1981, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, a Jana Jandová, nar. 07.07.1987, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, kteří jsou zastoupeni na základě plné moci společností Projekce 21 Brno, s.r.o., IČO 07083220, se sídlem Veslařská 595/81, 637 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je povolení záměru novostavby rodinného domu, včetně přípojek splaškové a dešťové kanalizace, na ulici Pramenná, na pozemku parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín.

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) stavebníkům, kterými jsou **Mgr. Viktor Janda**, nar. 24.12.1981, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, **Jana Jandová**, nar. 07.07.1987, trvale bytem Celní 17/5, 639 00 Brno, kteří jsou zastoupeni na základě plné moci společností Projekce 21 Brno, s.r.o., IČO 07083220, se sídlem Veslařská 595/81, 637 00 Brno;
- písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. **statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno-Žebětín, Ing. Vítem Beranem, Křivánkovo náměstí 43/35, 641 00 Brno;
- písm. d) osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.
 - **Milan Bartoněk**, nar. 21.06.1973, trvale bytem Pramenná 140/13, 641 00 Brno, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 193 a 194 v katastrálním území Žebětín a stavby na pozemku parc. č. 193,
 - **Jan Kozel**, nar. 03.02.1977, trvale bytem Pramenná 94/9, 641 00 Brno, jako spoluvlastník sousedního pozemku parc. č. 190 v katastrálním území Žebětín a stavby na tomto pozemku,
 - **Mgr. Markéta Kozlová**, nar. 23.11.1975, trvale bytem Pramenná 94/9, 641 00 Brno, jako spoluvlastník sousedního pozemku parc. č. 190 v katastrálním území Žebětín a stavby na tomto pozemku,
 - **statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 685/1 v katastrálním území Žebětín,
 - **statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené Odborem investičním Magistrátu města Brna se sídlem Kounicova 67a, 601 67 Brno, jako vlastník vodohospodářské infrastruktury a komunikací,
 - společnost **CETIN a.s.**, IČ 04084063, se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha jako vlastník stavbou dotčeného telekomunikačního vedení,
 - společnost **EG. D, s.r.o.**, IČ 21055050, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno, jako vlastník stavbou dotčeného elektrického vedení,
 - společnost **GasNet, s.r.o.**, se sídlem Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem, zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311, Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, jako vlastník stavbou dotčeného plynovodního vedení.

Žadatel stavebnímu úřadu doložil k žádosti vyjádření příslušných dotčených orgánů, jakožto také vyjádření vlastníků dotčené dopravní a technické infrastruktury. Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývá rozpor s ustanoveními právních předpisů, které tyto orgány zajišťují, jakožto ani z vyjádření dotčených vlastníků dopravní a technické infrastruktury stavební úřad neshledal důvody záměru nevyhovět, ostatně dopravní a technické napojení novostavby rodinného domu zůstává stávající, ani kapacity rodinného domu se oproti odstraněnému rodinnému domu výrazně nemění.

K žádosti o povolení záměru na pozemku parc. č. 191 v katastrálním území Žebětín bylo doloženo:

- sdělení Odboru životního prostředí magistrátu města Brna, oddělení ochrany a tvorby životního prostředí, č. j. MMB/0597425/2025/BANI ze dne 04.12.2025,

- souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, č.j. KHSJM 56454/2025/BM/HOK ze dne 19.11.2025,
- vyjádření a souhlas Majetkového odboru Magistrátu města Brna č.j. MMB/0537522/2025 ze dne 21.12.2025,
- stanovisko Investičního odboru Magistrátu města Brna č. j. MMB/0601806/2025 ze dne 14.01.2026,
- souhlas společnosti EG. D, s.r.o., zn. B26123-27171454 ze dne 25.11.2026,
- stanovisko společnosti GasNet, s.r.o., zn. 5003448487 ze dne 12.11.2025,
- vyjádření společnosti CETIN a.s., č.j. 299602/25 ze dne 29.10.2025,
- stanovisko společnosti Brněnské komunikace, a.s., č.j. BKOM/29067/2025 ze dne 25.11.2025,
- souhlasné stanovisko společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. zn. BVK/23557/2025 ze dne 19.12.2025,
- vyjádření společnosti Technické sítě Brno, a. s., zn. TSB/11818/2025 ze dne 03.11.2025,
- vyjádření k existenci sítí spol. České Radiokomunikace, a.s., zn. UPTS ze dne 15.09.2025,
- vyjádření společnosti Faster CZ spol. s r. o. č. 2025469205 ze dne 06.10.2025,
- souhlas se záměrem městské části Brno-Žebětín č.j. MCZEB 02997/2025/STA ze dne 04.12.2025,
- vyjádření k existenci sítí společnosti MEREDA INTERNET s.r.o., ze dne 17.09.2025,
- Protokol – stanovení radonového indexu ze dne 26.08.2024,
- Hydrogeologické vyjádření, zhotovitel Mgr. Michal Nožička, září 2025,
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 90202515349 ze dne 02.01.2026,
- Závazné stanovisko Sekce majetkové Ministerstva obrany, Odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru č. j. 1041632/2025-1322 ze dne 25.11.2025.

Stavební úřad dále podle ust. § 193 stavebního zákona posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- e) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

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.

Z hlediska územně plánovací dokumentace stavební úřad hodnotil záměr zejména dle platného Územního plánu města Brna (dále jako „ÚP“).

Ochrana veřejného zájmu, tj. stanovování podmínek využití území, je v územním plánu zajišťována v několika úrovních:

a) Obecné podmínky využití území

Záměr se nachází ve stabilizovaném území. 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. V okolní řadové zástavbě na ulici Pramenná jsou jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, které jsou vyšší, než je navrhovaná novostavba rodinného domu. Záměr žadatele, respektuje výškovou úroveň stávající okolní řadové zástavby rodinnými domy a nijak nenarušuje hodnotu okolního území. Záměr splňuje požadavky na příměstskou zástavbu rodinných domů a lze ho vzhledem ke

splnění prostorových regulativů daných územním plánem viz níže považovat za záměr, který nijak neodporuje charakteru okolní zástavby. Záměr dle výše uvedeného splňuje požadavky na příměstskou zástavbu rodinných domů. Novostavbu lze považovat za záměr, který nijak neodporuje charakteru okolní zástavby. V řadové zástavbě, která je v části ulice Pramenná, je dodržována souvislá uliční čára a rodinné domy na sebe tak navazují štítovými stěnami. Jedná se o historickou zástavbu a povolovaný rodinný dům ji respektuje, jelikož je z hlediska této stavební čáry umístěn na totožném místě jako rodinný dům původní.

b) Základní podmínky využití území

Z hlediska základních podmínek využití území se záměr nachází v ploše pro bydlení individuální (BI), kde je hlavním funkčním využitím pro bydlení v rodinných domech. Výšková úroveň zástavby je stanovena na 3-7 m (R1), zástavba je stanovena jako rezidenční nízkopodlažní. V okolní řadové zástavbě na ulici Pramenná jsou jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, které jsou vyšší, než je projektovaný rodinný dům. Záměr žadatele, respektuje výškovou úroveň stávající okolní zástavby rodinnými domy a nijak nenarušuje hodnotu okolního území. Z příložené projektové dokumentace vyplývá, že záměr splňuje prostorové i funkční regulativy Územního plánu města Brna, jelikož záměr (úroveň římsy) nepřesahuje výšku 7,0 m. Směrem z uličního prostranství je hlavní římsa novostavby ve výšce 6,40 m nad úrovní terénu a směrem do dvorního traktu je hlavní římsa ve výšce 6,195 m nad úrovní terénu a atika střechy dvorní části novostavby je ve výšce 3,64 m nad úrovní terénu. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Záměr splňuje i zastoupení zeleně na pozemku, kdy územní plán požaduje minimální podíl zastoupení zeleně z výměry disponibilních pozemků 40 %. Zastavěné a zpevněné plochy záměru na pozemcích parc. č. 190 a 192 v katastrálním území Žebětín mají celkem plochu 246,00 m², plocha plnící funkci zeleně má 772,0 m², z uvedeného vychází podíl zastoupení zeleně 75,8 %.

c) Doplnující podmínky využití území

Daná plocha neobsahuje žádné doplňující podmínky využití území.

Na základě výše uvedeného stavební úřad konstatuje, že záměr je v souladu s Územním plánem města Brna.

Novostavba rodinného domu splňuje definici rodinného domu ve smyslu ust. § 13 písm. c) stavebního zákona, kdy novostavba rodinného domu bude mít v uliční části dvě nadzemní podlaží a ve dvorní části se jedná o jednopodlažní objekt. Směrem od veřejné komunikace mají stávající okolní rodinné domy převážně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, zástavba je řadová.

Stavební úřad posoudil záměr také v souladu s ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb. a Brněnských stavebních předpisů. Dle § 22 bodu 2 písm. b) Brněnských stavebních předpisů se požadavek na odstup stavby min. 2,0 m od hranice sousedního pozemku neuplatní, protože novostavba bude umístěna na místě odstraněného objektu, v místě této řadové zástavby je vzdálenost objektů od hranice sousedních pozemků menší než 2,0 m. Záměr splňuje předepsaný počet parkovacích stání dle ust. § 25 Brněnských stavebních předpisů a přílohy č. 2. Parkovací místa jsou celkem 2 za sebou v garáži, sice nejsou jednotlivě přístupná, nicméně to není dle ust. § 26 odst. 6 Brněnských stavebních předpisů nutné. Stavba splňuje ustanovení o světlých výškách obytných místností, kdy všechny obytné místnosti splňují podmínku dle ust. § 42 písm. a) Brněnských stavebních předpisů, kdy světlou výšku obytné místnosti nebo pobytové místnosti stavby pro bydlení je možné snížit na 2,40 m, pokud je v bytě alespoň jedna obytná místnost s obytným prostorem o světlé výšce alespoň 2,60 m. Světlá výška obytných místností v 1NP je 2,84 m, světlá výška pobytových místností v 1NP je 2,59 m. světlá výška místností ve 2NP je 2,60 m.

Pro povolení záměru a realizaci stavby jsou splněny prováděcí právní předpisy ke stavebnímu zákonu, včetně ustanovení Brněnských stavebních předpisů.

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, tj. Brněnských stavebních předpisů.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek pro povolení a provedení novostavby byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Odbor životního prostředí magistrátu města Brna, oddělení ochrany a tvorby životního prostředí vydal dne 04.12.2025 sdělení č. j. MMB/0597425/2025/BANI. Krajská hygienická stanice JmK, č.j. KHSJM 56454/2025/BM/HOK vydala dne 19.11.2025 souhlasné závazné stanovisko.

K záměru byly doloženy souhlasy účastníků řízení dle ust. § 187 stavebního zákona, stavební úřad tedy dovozuje, že s povahou záměru účastníci souhlasí. Protože z podkladů přiložených k žádosti stavební úřad pro posouzení záměru neshledal důvody k jejímu zamítnutí, stavební úřad rozhoduje tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Stavební úřad neshledal, že by jakékoliv faktické, či právní okolnosti bránily povolení záměru. Záměr se nijak nedotýká zájmů chráněnými jednotlivými dotčenými orgány, jakožto žádný z účastníků řízení nepřípustnost záměru nenamítal. Záměr nemá zároveň vliv na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzhledem k tomu, že byly splněny náležitosti ust. § 212 stavebního zákona, je vydání povolení záměru prvním úkonem stavebního úřadu v tomto řízení.

Podle ust. § 212 odst. 2 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce Magistrátu města Brna 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.

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 v celkové výši 4000 Kč vyměřený podle položky č. 18 bodu č. 1 písm. a) a podle ust. § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, byl uhrazen dne 24.06.2026.

DORUČÍ SE

Účastníci řízení podle ust. § 182 stavebního zákona

žadatel (prostřednictvím datové schránky)

- Projekce 21 Brno s.r.o., IDDS: 4af8gb6, zastupující Mgr. Viktora Jandu a Janu Jandovou, Celní 17/5, 639 00 Brno

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (prostřednictvím datové schránky)

- starosta městské části města Brna, Brno-Žebětín, Ing. Vít Beran, IDDS: 82pbzsk, Křivánkovo nám. 43/35, 641 00 Brno 41, zastupující statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona (doporučeně do vlastních rukou)

- Milan Bartoněk, Pramenná 140/13, 641 00 Brno
- Jan Kozel, Pramenná 94/9, 641 00 Brno
- Mgr. Markéta Kozlová, Pramenná 94/9, 641 00 Brno

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona (prostřednictvím datové schránky)

- EG. D, s.r.o., IDDS: b4gxki9, Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
- CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6, Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, zastupující společnost GasNet, s.r.o., Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem
- Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 949/67, 601 67 Brno, zastupující statutární město Brno, IČ 44992785 se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor majetkový, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, zastupující statutární město Brno, IČ 44992785 se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

(prostřednictvím datové schránky)

- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 946/67, 601 67 Brno
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

NA VĚDOMÍ

(prostřednictvím datové schránky)

- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf, sídlo: Pisárecká 555/1 a, 603 00 Brno 3
- Brněnské komunikace a. s., IDDS: tk7c8xt, sídlo: Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
- Technické sítě Brno, a.s., IDDS: 55kgizb, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
- Ing. Ondřej Doležal, IDDS: wk2fgn2, Budišov 262, 675 03 Budišov

DÁLE OBDRŽÍ

- spis
- úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňujícím 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: