

SP. ZN.: OSR/MMB/0492805/2026/Bal
Č. J.: MMB/0493479/2026

VYŘIZUJE: Ing. Zbyněk Balabán
TEL./E-MAIL: 542175320/balaban.zbynek@brno.cz

Brno 18.9.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 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 stavebníka ze dne 25.8.2026, kterým je Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 55 – Smíchov, kterého zastupuje Ing. Ondřej Přikryl, Školní č.p. 150, 691 05 Zaječí, a na základě tohoto posouzení a ověření, stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 55 – Smíchov

I. vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 a ve smyslu ust. § 212 stavebního zákona, jako první úkon v řízení

povolení pro stavbu s názvem:

„Přístavba a stavební úpravy rodinného domu“ při ulici Alešova č.p. 37/37, pozemek parc.č. 860, 861, v k.ú. Černá Pole, obec Brno

Druh a účel povolované stavby:

Změna dokončené stavby rodinného domu Alešova č.o. 37, č.p. 37, pozemek p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole:

- přístavba a stavební úpravy RD

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje:

- pozemek p. č. 860, 861 k. ú. Černá Pole (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zahrada), č.p. 37/37

Určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, maximální výška a tvar a základní údaje:

Jedná se o rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, jedním podzemním podlažím, a obytným podkrovím, se třemi bytovými jednotkami, umístěný v řadové zástavbě ulice Alešova.

Změna dokončené stavby rodinného domu Alešova č.o. 37, č.p. 37, pozemek p. č. 860, 861 v k.ú. Černá Pole spočívá ve:

- přístavbě a stavebních úpravách: dvorní přístavba ocelového schodiště a balkonů, rozšíření okenních otvorů ve dvorní části a doplnění nových střešních oken, zateplení objektu včetně střešní konstrukce a výměny střešní krytiny

Účel využití stavby: rodinný dům se třemi bytovými jednotkami a ateliérem (nemění se)

Konstrukční, stavební a materiálové řešení:

Změna dokončené stavby zahrnuje rekonstrukce vnitřních prostor objektu, spočívající zejména v úpravách dispozice, obnově povrchových úprav, výměně podlahových vrstev, úpravách technických instalací a souvisejících dokončovacích pracích. Součástí stavebních úprav je zateplení obvodového pláště, zateplení střešní konstrukce a výměna střešní krytiny.

Ve střešní rovině budou osazena nová střešní okna. Ve dvorní fasádě budou zvětšeny dva stávající okenní otvory, které budou nově sloužit jako vstupy na navržené balkony.

Součástí záměru je nová ocelová konstrukce venkovního schodiště a balkonů situovaná do dvorní části objektu. Konstrukce je navržena jako samostatný nosný systém založený na vlastních základech a kotvený ke stávajícímu objektu v rozsahu stanoveném statickým návrhem.

Navržená změna dokončené stavby nemění účel užívání stavby ani její základní prostorové a objemové řešení.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:

Stávající napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zůstává zachováno.

Veškeré podrobnosti stavby jsou obsaženy v dokumentaci (datum vypracování duben 2026), ověřil Ing. arch. Tomáš Zlámal, ČKA 00037.

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: p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole, obec Brno, dále sousední pozemky: p.č. 858, 859, 862, 863, Černá Pole, obec Brno.

II. Pro provedení záměru se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací pro povolení stavby, kterou ověřil Ing. arch. Tomáš Zlámal, ČKA 00037, jako autorizovaný architekt (datum vyhotovení duben 2026), která je ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
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.
5. Stavebník je povinen dodržovat ustanovení § 160 a 161 stavebního zákona.
6. Při provádění stavby musí být dle § 166 stavebního zákona veden stavební deník.
7. 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 nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
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. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
13. 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.
14. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby za účelem provedení kontrolní prohlídky dle plánu kontrolních prohlídek v rozsahu:
 - před dokončením stavbyStavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
15. 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.
16. Bude dodrženo koordinované závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna č.j. MMB/0399908/2026/Vag ze dne 26.08.2026.

Užívání stavby:

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.

Účastníci řízení stanovení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou v řízení o žádosti:

- žadatel:

Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 5 – Smíchov

Odůvodnění

Dne 25.08.2026 podala společnost Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 5 – Smíchov, kterou zastupuje Ing. Ondřej Příkryl, Školní č.p. 150, 691 05 Zaječí, žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení s názvem: „**Přístavba a stavební úpravy rodinného domu**“ při ulici **Alešova č.p. 37/37, pozemek parc.č. 860, 861, v k.ú. Černá Pole, obec Brno.**

Předmětem žádosti o povolení záměru je:

Změna dokončené stavby rodinného domu Alešova č.o. 37, č.p. 37, pozemek p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole, spočívající ve:

- přístavba a stavební úpravy RD: dvorní přístavba ocelového schodiště a balkonů, rozšíření okenních otvorů ve dvorní části a doplnění nových střešních oken, zateplení objektu včetně střešní konstrukce a výměny střešní krytiny

Uvedeným dnem podáním žádosti bylo v souladu s ust. § 44 správního řádu zahájeno řízení o povolení záměru.

K žádosti stavebník doložil tyto doklady:

- dokumentaci pro povolení stavby s názvem „**Přístavba a stavební úpravy rodinného domu**“, ověřil hlavní projektant Ing. arch. Tomáš Zlámal, ČKA 00037 (datum vyhotovení duben 2026)
- plnou moc k zastupování Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 5 – Smíchov pro Ing. Ondřej Příkryl, Školní 150, 691 05 Zaječín, ze dne 20.07.2026
- dokladovou část, která obsahuje:
 - sdělení Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně č.j. KHSJM 40729/2026/BM/HOK ze dne 22.07.2026
 - koordinované závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna č.j. MMB/0399908/2026/Vag ze dne 26.08.2026
 - průkaz energetické náročnosti budovy ev.č. 872718.0 ze dne 05.08.2026
 - Souhlasy dle §187 vyznačené na situačním výkresu stavby

Okruh účastníků řízení o povolení záměru stavební úřad stanovil v souladu s ust. § 182 stavebního zákona a vymezil ho takto:

- dle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona:

- stavebník:

Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 55 – Smíchov

- dle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona:

- obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn:

Statutární město Brno, zastoupené starostou Městské části Brno-sever, Bratislavská č.p. 251/70, 601 47 Brno

- dle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona:

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- stavba č.p. 37/37, Černá Pole, pozemek p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole:

Creative Rebels s.r.o., IČO: 02036843, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 55 – Smíchov

- dle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona:

- osoby jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

- vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich:

- stavba č.p. 39/39, Černá Pole, pozemek p. č. 858, 859, k.ú. Černá Pole:

Jaroslav Dočkal, Alešova č.p. 39/39, Černá Pole, 613 00 Brno 13

Zdeňka Dočkalová, Alešova č.p. 39/39, Černá Pole, 613 00 Brno 13

- stavba č.p. 35/35, Černá Pole, pozemek p. č. 862, 863, k.ú. Černá Pole:

Jana Křištofová, Alešova č.p. 35/35, Černá Pole, 613 00 Brno

Při vymezování účastníků řízení o povolení záměru, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, stavební úřad posuzoval možné přímé dotčení umístěním stavby, mimo jiné z hlediska půdorysných rozměrů a tvaru stavby, prostorového řešení stavby, způsobu užívání, provozním zařízením stavby, dále možné přímé dotčení provedením stavby z hlediska imisí (odpad, voda, kouř, prach, pach, hluk, otřesy a jiné podobné účinky) v míře nepřiměřených nad místní poměry.

Stavební úřad dospěl k závěru, že osoby, které mají vlastnická práva nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich a mohou být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčena, byly zahrnuti jako účastníci zrychleného řízení v souladu s § 212 stavebního zákona, stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu.

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, zda je záměr v souladu s:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v úplném znění závazném od 1.3.2025 (dále jen „PUR“). Z tohoto důvodu stavební úřad neuvádí bližší informace vyplývající z PUR, neboť principy plynoucí z tohoto dokumentu jsou zohledněny v Územním plánu města Brna.

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

V současnosti je účinný Územní plán města Brna uveden do souladu a zpřesňuje obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1–4 (dále jen „ZÚR JmK“). Ze ZÚR JmK nevyplývají k předmětným pozemkům žádná omezení, proto stavební úřad neuvádí bližší informace vyplývající ze ZÚR JmK, neboť principy plynoucí z tohoto dokumentu jsou zohledněny v Územním plánu města Brna.

Podle platného Územního plánu města Brna vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2025, účinným od 31.01.2025 (dále jen „ÚPmB“) je:

- pozemek p. č. 860, 861 k.ú. Černá Pole, obec Brno, součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití s názvem Bydlení všeobecné – BU, se strukturou zástavby kompaktní a výškovou úrovní zástavby v hladině 3 (6 m–16 m)

Dotčený pozemek p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole, obec Brno je součástí zóny se shodným charakterem s označením Z2.2 Černá Pole.

Z textové části výroku ÚPmB a jeho Příloh a grafické části výroku vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Stabilizované plochy:

Jako stabilizované plochy jsou vymezeny ty části území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání.

Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

Základní podmínky využití území:

Funkční využití: Bydlení všeobecné – BU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- Hlavní je využití pro bydlení.
- Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m²

- Podmíněně přípustná je:
 - Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
 - Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m² za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii.
 - Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení prověřena v územní studii.
- Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v bydlení všeobecném je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Prostorové uspořádání v ploše s rozdílným způsobem využití je definováno prostorovými parametry:

- a) specifikací struktury zástavby;
- b) specifikací výšky zástavby.

Ad a) Specifikace struktury zástavby – Kompaktní = K

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení veřejného a komerčního v kompaktním území města.

Pravidla pro uspořádání zástavby

- Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné, u rostlé struktury často naopak zastavěné.
- Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čarou (pokud domy nemají předzahrádky); má převážně uzavřený charakter. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. Pakliže je regulace vnitrobloku upravena v zóně se shodným charakterem odlišně, tato odlišná úprava se použije přednostně.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
- Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží většinově zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

Ad b) Specifikace výšky zástavby určuje minimální a maximální regulovanou výšku umísťovaných budov. Výšková hladina 3 (6 m–16 m) je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

Specifika výškové regulace ve stabilizovaných plochách:

- V rozmezí stanovené výškové hladiny se maximální přípustná výška konkrétního záměru ve stabilizovaných plochách určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.
- Specifika pro určování výšky budov ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
 - maximální přípustná výška konkrétního záměru v části plochy se zástavbou přiléhající k ulici založené ve zjevně nižším výškovém typu zástavby musí:
 - respektovat urbanistické hodnoty stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice;
 - zohlednit celkový charakter ulice, ve které má být budova umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.
- Výška budov ve stabilizovaných plochách (pokud podrobnější územně plánovací dokumentace nestanoví podrobněji) může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami budov v dané ulici, nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Doplňující podmínky využití území:

ZÓNY SE SHODNÝM CHARAKTEREM:

Zóny se shodným charakterem jsou vymezeny s cílem chránit a rozvíjet hodnoty stabilizovaných ploch. Tyto požadavky se vymezují jako doplňující podmínky využití území.

Z2.2 Černá Pole

Typ zóny: Kompaktní městská zástavba

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- respektovat a rozvíjet veřejné prostranství vzniklé rozšířením uličního profilu v ulicích Antala Staška, Babičkova a Ševcova

Na základě uvedených skutečností stavební úřad posoudil záměr následovně:

- z hlediska obecných podmínek:

Stabilizované plochy: Záměrem je modernizace stávající stavby – změna dokončené stavby rodinného domu Alešova č.o. 37, č.p. 37, pozemek p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole spočívající v přístavbě a stavebních úpravách RD: dvorní přístavba ocelového schodiště a balkonů, rozšíření okenních otvorů ve dvorní části a doplnění nových střešních oken, zateplení objektu včetně střešní konstrukce a výměny střešní krytiny.

Stávající rodinný dům je umístěn v řadové zástavbě objektů pro bydlení ulice Alešova lichá čísla orientační. Prostorové řešení stavby se nemění.

Lze konstatovat, že záměr (dvorní přístavba ocelového schodiště a balkonů, rozšíření okenních otvorů ve dvorní části a doplnění nových střešních oken, zateplení objektu včetně střešní konstrukce a výměny střešní krytiny) respektuje charakter území a podmínky využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy), a proto je přípustný.

- z hlediska základních podmínek:

Funkční využití: Záměrem je změna dokončené stavby rodinného domu za účelem modernizace rodinného domu. Záměr zcela respektuje hlavní podmínky funkčního využití – bydlení.

Prostorové uspořádání:

Záměr je v souladu s *Pravidly pro uspořádání zástavby* v rezidenční nízkopodlažní struktuře.

Výška zástavby: výšková hladina je stanovená v rozmezí 6–16 m. Výška hlavní římsy a hřebene šikmé střechy rodinného domu se nemění a je v souladu s *Výškovou hladinou určující minimální a maximální regulovanou výškou budov*.

- hlediska doplňujících podmínek:

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj stanovené kartou zóny jsou respektovány.

Stavební úřad konstatuje, že navrhovaný záměr – změna dokončené stavby rodinného domu Alešova č.o. 37, č.p. 37, pozemek p. č. 860, 861 k.ú. Černá Pole spočívající v přístavbě a stavebních úpravách RD: dvorní přístavba ocelového schodiště a balkonů, rozšíření okenních otvorů ve dvorní části a doplnění nových střešních oken, zateplení objektu včetně střešní konstrukce a výměny střešní krytiny, je dle výše uvedeného posouzení přípustný.

b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán:

Všechny relevantní cíle a úkoly územního plánování jsou zpracovány v ÚPD. Posouzení záměru z hlediska územního plánu stavební úřad zhodnotil v předešlém bodě.

Předmětný objekt na pozemku p. č. 860, 861, k.ú. Černá Pole se nachází v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Brna vyhlášené rozhodnutím Odboru kultury NVmB č.j. KULT/402/90/Sev. Příslušným dotčeným orgánem k posouzení navrhované změny stavby z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je Odbor památkové péče Magistrátu města Brna, který vydal souhlasné závazné stanovisko bez podmínek, ze dne 25.08.2026 č.j. MMB/0454243/2026/R/zs, a to v rámci koordinovaného souhlasného závazného stanoviska ze dne 26.08.2026, č.j. MMB/0399908/2026/Vag.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Zodpovědným projektantem za dokumentaci pro povolení záměru je: Ing. arch. Tomáš Zlámal – autorizovaný architekt, zapsaný v seznamu České komory autorizovaných architektů s číslem ČKA 00037.

Dokumentace pro povolení záměru (datum vyhotovení duben 2026) je zpracována dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

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.

Navrhovaná stavba v daném rozsahu splňuje dle předložené dokumentace a její dokladové části požadavky dané v ust. § 137 stavebního zákona, kterými jsou:

- požadavky na vymezení území
- požadavky na umísťování staveb
- technické požadavky na stavby (mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví, ochrana životního prostředí, bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě, úspora energie)

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

V rámci řízení o povolení záměru stavebník doložil tato závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními právními předpisy:

- sdělení Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně č.j. KHSJM 40729/2026/BM/HOK ze dne 22.07.2026
- koordinované závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna č.j. MMB/0399908/2026/Vag ze dne 26.08.2026

Jednotné enviromentální stanovisko se dále vydává namísto vyjádření podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č.541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. OŽP MMB z hlediska nakládání s odpady s realizací záměru změny dokončené stavby souhlasí tak jak je popsáno v předložené aktualizované projektové dokumentaci.

Jednotné enviromentální stanovisko Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č.j. MMB/0446714/2026/FOR ze dne 18.08.2026, vydané v rámci koordinovaného souhlasného závazného stanoviska ze dne 26.08.2026, č.j. MMB/0399908/2026/Vag, bylo odůvodněno následovně:

„OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného enviromentálního stanoviska z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen OVLHZ MMB).

Orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ustu § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a přiloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s

povinnostmi vyplývajících ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

Správní orgán upozorňuje na povinnosti dle § 93 a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), nesmí při realizaci záměru dojít k porušení ochranných podmínek volně žijících ptáků, a také nesmí dojít k úhynu a zraňování dalších živočichů (jedná se zejména o ochranu rorýsů a netopýrů). Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody, konkrétně v ustanoveních § 5 odst. 1 a 3 a § 5a odst. 1. OŽP MMB doporučuje realizovat práce, pokud možno, mimo hnízdní období ptáků (hnízdni období probíhá cca od 1.4. do 31. 8.). V případě netopýrů je situace komplikovanější, protože vytvářejí letní a zimní kolonie a jejich výskyt je v některých objektech možný i celoročně.

Před zahájením prací je nutné objekt prohlédnout a o prohlídce provést zápis do stavebního deníku. V případě nálezu živočichů (např. hnízdících ptáků nebo netopýrů) je nutné situaci konzultovat s odborným zoologem (např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel: 737 301 664, 603 901 754, email: horakkrystof@seznam.cz, jmpcso@seznam.cz nebo České společnosti pro ochranu netopýrů (ČESON), tel.: 774 548 855, 737 121 672, e-mail: netopyr@ceson.org, popř. s pracovníkem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Kotlářská 51, Brno, tel: 547 427 662 (647)). Pokyny odborného zoologa je třeba při dalším postupu respektovat, aby nedošlo k porušení zákona o ochraně přírody.

V případě, že v dané lokalitě bude výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (rorýsi, netopýři) prokázán, je nutné obrátit se na příslušný orgán ochrany přírody, tj. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, který rozhodne o případném udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů, v souladu s ustanovením § 56 zákona o ochraně přírody. Při nedodržení podmínek stanovených orgánem ochrany přírody hrozí fyzické osobě za přestupek sankce ve výši až 100.000 Kč, právnické osobě nebo fyzické osobě při výkonu podnikatelské činnosti může být uložena pokuta až 2.000.000 Kč (dle §87 a §88 zákona o ochraně přírody).

Dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), je nezbytné, aby během realizace záměru nedošlo k poškození stávajících dřevin, rostoucí v blízkosti záměru. OŽP MMB požaduje, aby během realizace záměru byla dodržena norma ČSN 83 9061 „Ochrana stromů a vegetačních ploch“ a Standard AOPK ČR SPPK 01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“, v rámci ochrany stávajících dřevin, které se nachází v blízkosti záměru, na pozemku parc. č. 860 a 861 v k.ú. Černá Pole. Dále je požadováno, že pokud bude nutné odstranit spodní větve nebo menší část kořenů u daných dřevin, které by mohly v rámci záměru zavazet, je nutné, aby tuto práci provedl odborník (arborista), nejlépe v době vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 15. 3. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků dle zákona o ochraně přírody, neboť dle § 5a tohoto zákona nesmí při realizaci záměru dojít k úmyslnému poškozování, ničení hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd volně žijících ptáků a k úmyslnému usmrcování nebo odchytu volně žijících ptáků.

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) jsou tímto záměrem dotčeny. Podle § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona o ochraně ZPF záměr na pozemku par.č., 861 v k.ú. Černá Pole nepodléhá vydání

souhlasu orgánu ochrany ZPF, neboť spolu s pozemkem par.č. 860 v k.ú. Černá Pole, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.37, tvoří nezastavěnou část zastavěného stavebního pozemku.

Pozemky jsou společně oploceny a tvoří souvislý celek, který je menší než 1000 m².

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko“.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

Technická infrastruktura:

Stávající napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zůstává zachováno.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

Účastníkem řízení je ten, o jehož právech, právem chráněných zájmech nebo povinnostech má být v řízení jednáno nebo jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny. Stavební úřad okruh účastníků řízení o povolení záměru stanovil ve smyslu § 182 stavebního zákona a řádně tento okruh zdůvodnil. Stavební úřad tak splnil povinnost, kterou mu ukládá správní řád v § 2 a násl. - Základní zásady činnosti správních orgánů.

Stavební úřad dospěl k závěru, že všechny shora uvedené aspekty řádně zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.

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.

Stavební úřad uvádí, že shora uvedené požadavky jsou dodrženy:

- stavebník v žádosti ze dne 25.08.2025 požádal o povolení stavby ve zrychleném řízení

- obec Brno má platný územní plán vydaný opatřením obecné povahy č. 1/2025 a účinný od 31.01.2025

- záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 4 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)

- záměr nevyžaduje výjimku podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

- posouzení záměru ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad vyhodnotil a podrobně se vyjádřil viz výše

- stavebník doložil souhlas účastníků řízení se záměrem:

- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn: souhlas MČ Brno-Sever ze dne 24.08.2026
- Ing. Jaroslav Dočkal, Zdeňka Dočkalová, vlastníci sousedního pozemku p.č. 858, 859 v k.ú. Černá Pole: souhlas ze dne 02.07.2026 a souhlas s přesahem PNP ze dne 11.9.2026
- Jana Křištofová, vlastníci sousedního pozemku p.č. 862,863 v k.ú. Černá Pole: souhlas ze dne 02.07.2026

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.

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.

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, podle položky č. 18 bodu 1 písm. a), § 9, ve výši 5 000 Kč a uhrazen.

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.

Upozornění:

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.

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. Zbyněk Balabán
Referent stavebního úřadu
Obvod II stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

- **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:

DORUČÍ SE

Ondřej Přikryl, Školní č.p. 150, 691 05 Zaječín

Zastoupení pro: Creative Rebels s.r.o., IDDS: gywt24j, Zborovská č.p. 1057/20, 150 00 Praha 5-Smíchov

Jaroslav Dočkal, Alešova č.p. 39/39, Černá Pole, 613 00 Brno 13

Zdeňka Dočkalová, Alešova č.p. 39/39, Černá Pole, 613 00 Brno 13

Jana Křištofová, Alešova č.p. 35/35, Černá Pole, 613 00 Brno 13

SMB, MČ Brno-Sever, starosta, IDDS: cqubvxs, Bratislavská č.p. 251/70, Brno-sever, Zábrdovice, 601 47 Brno 2

DOTČENÉ ORGÁNY

MMB, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 624/3, Brno-střed, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

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

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

SPIS