

SP. ZN.: OSR/MMB/0629225/2025/Dro
Č. J.: MMB/0490716/2026

VYŘIZUJE: JUDr. Veronika Drobná
TEL./E-MAIL: +420 542175323/drobna.veronika@brno.cz

Brno 8.10.2026

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 ze dne 18.12.2025 stavebníka, kterým je

Ing. Aleš Pospíšil, nar. 16.7.1960, Šťastného č.p. 167/16, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34,
kterého zastupuje **Ing. arch. Alice Šimečková, IČO 64311279, Kamenná čtvrť č.p. 589/13,**
Štýřice, 639 00 Brno 39 (dále jen „stavebník“),

a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad pro stavbu s názvem:

Stavební úpravy a nástavba bytového domu Šámalova 292/7
Brno, Židenice

na pozemcích parc. č. 792 (zastavěná plocha a nádvoří) a 793 (zahrada), oba v katastrálním území Židenice, obec Brno,

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

povolení, jako první úkon v řízení.

Druh a účel stavebního záměru:

Změna dokončené stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 792 v k. ú. Židenice nástavbou a stavebními úpravami. V důsledku změny dokončené stavby vzniknou v 1. NP dvě bytové jednotky, ve 2. NP dvě bytové jednotky a ve 3. NP tři bytové jednotky a rodinný dům se změní na bytový dům. Stavba bude nadále sloužit k bydlení. Dešťové vody z dvorní části stavby budou svedeny do vsaku umístěného na pozemku parc. č. 793 v k. ú. Židenice.

Popis prostorového řešení stavby, zejm. půdorysná velikost, výška a tvar a základní údaje o její kapacitě, umístění stavby na pozemku, zejm. minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Stavba stávajícího rodinného domu v řadové zástavbě na ulici Šámalova na pozemku parc. č. 792 v k. ú. Židenice o půdorysném tvaru lichoběžníku má maximální půdorysné rozměry 15,8 m x 11,7 m. Je dvoupodlažní, plně podsklepená, zastřešená sedlovou střechou s max. výškou hřebene + 6,950 m od ± 0,000 (úroveň podlahy 1.NP). Ve dvorní části je střecha doplněna plechovou pultovou střechou s ohledem na lichoběžníkový tvar budovy. Stavba obsahuje dva byty.

Nástavbou bude ve dvorní části navýšeno obvodové zdivo z původní kóty + 7,321 m na kótu + 10,033 m. Hřeben střechy bude dosahovat výšky + 12,600 m. Bytový dům bude zastřešen sedlovou střechou se sklony 39° a směrem do dvora částečně rovnou střechou o sklonu 2°. V uliční části budou osazeny dva vikýře. Vikýř o maximálních půdorysných rozměrech 3,4 m x 4,6 m a o výšce 2,24 m bude umístěn ve vzdálenosti 1,7 m od společné hranice mezi pozemky parc. č. 794 a 792, oba v k. ú. Židenice. Vikýř o maximálních půdorysných rozměrech 3 m x 2 m a o výšce 1,9 m bude umístěn ve vzdálenosti 1 m od společné hranice mezi pozemky parc. č. 790 a 792, oba v k. ú. Židenice. Stávající dvorní lodžie budou zvětšeny o 0,5 m směrem do dvora.

Stavebními úpravami budou provedeny dispoziční změny v 1. PP, v 1. NP a ve 2. NP a budou upraveny dveřní a okenní otvory. Bytový dům bude zateplen.

Obestavěný prostor bytového domu po změně dokončené stavby se zvětší z 1977,5 m³ na 2183,1 m³. Zastavěná plocha bytového domu se změní ze 150,8 m² na 167,3 m².

Bytový dům bude obsahovat 7 bytů. Bude uspořádán následujícím způsobem:

1. PP – schodišťová chodba, úklid, chodba, kočárky, kola, kotelná, sklep 8 x, vodoměrná místnost
1. NP – průjezd, schodiště, schodiště do sklepa, byt 2 + kk (obytná místnost s kuchyňským koutem, obytňá místnost, chodba, WC a koupelna, lodžie) byt 1 + kk (obytná místnost s kuchyňským koutem, chodba, WC a koupelna)
2. NP – schodiště, byt 3 + kk (vstupní hala, WC, koupelna, obytňá místnost s kuchyňským koutem, obytňá místnost 2 x, lodžie), byt 2 + kk (vstupní hala, WC a koupelna, obytňá místnost s kuchyňským koutem, obytňá místnost, lodžie)
3. NP – schodiště, byt 1 + kk (obytná místnost s kuchyňským koutem, WC a koupelna, lodžie), byt 1 + kk (vstupní chodba, obytňá místnost s kuchyňským koutem, WC a koupelna), byt 2 + kk (vstupní chodba, obytňá místnost s kuchyňským koutem, WC a koupelna, obytňá místnost, lodžie)

Stavba je napojena na stávající přípojky inženýrských sítí. Stávající přípojka vody bude zrušena a bude zrealizována nová přípojka vody, která však ve smyslu ustanovení § 171 stavebního zákona jakožto drobná stavba podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bodu 30 stavebního zákona nevyžaduje povolení.

Dešťové vody z dvorní části střechy budou odvedeny ležatou kanalizací do podzemního vsakovacího objektu umístěného v pozemku parc. č. 793 v k. ú. Židenice. Vsakovací objekt o půdorysných rozměrech 1 m x 8 m bude na označeném pozemku umístěn ve vzdálenosti 4 m od společné hranice mezi pozemky parc. č. 746 a 793, oba v k. ú. Židenice, 3 m od společné hranice mezi pozemky parc. č. 791 a 793, oba v k. ú. Židenice, 7,8 m od společné hranice mezi pozemky parc. č. 793 a 795, oba v k. ú. Židenice a 3 m od společné hranice mezi pozemky parc. č. 793 a 792, oba v k. ú. Židenice.

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, tedy parc. č. 792 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 793 (zahrada), oba v k. ú. Židenice, obec Brno, a sousední pozemky, tedy parc. č. 746, 790, 791, 794, 795, 945/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací zpracovanou v srpnu 2025 a ověřenou, Ing. arch. Alicí Šimečkovou, autorizovaným architektem, ČKA 04 053, ID PD: SR00X02H976L, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby podle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresu v souladu s povolením právníkou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
9. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
10. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30 až 36, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
11. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
12. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
13. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

14. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
15. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
16. Při provádění stavebních prací a při s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
17. 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.
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/28174/2025 ze dne 12. 11. 2025
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. zn. BVK/21112/2025 ze dne 14. 11. 2025
 - EG.D, s.r.o., zn. B6941–27170170 ze dne 29. 10. 2025
 - GasNet, s.r.o. zn. 5003438434 ze dne 30. 10. 2025
 - Vodafone Czech Republic a.s. zn.: 251218-1009905143 ze dne 18. 12. 2025
 - CETIN a.s. č. j. 286971/25 ze dne 16. 10. 2025
 - Veřejná zeleň města Brna zn. S/007/97/26 ze dne 29. 1. 2026
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. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby jsou: dokončená stavba.
21. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
22. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

Účastník řízení stanovený podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Ing. Aleš Pospíšil, nar. 16.7.1960, Šťastného č.p. 167/16, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 18.12.2025 žádost stavebníka o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem Stavební úpravy a nástavba bytového domu Šámalova 292/7 Brno, Židenice na pozemcích parc. č. 792 (zastavěná plocha a nádvoří) a 793 (zahrada), oba v katastrálním území Židenice, obec Brno, zahrnujícího kromě ve výroku specifikované změny dokončené stavby též novostavbu doplňkové dvorní stavby. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

Stavebník k žádosti doložil následující podklady, závazná stanoviska a vyjádření:

- plná moc
- projektová dokumentace zpracovaná v srpnu 2025 a ověřená, Ing. arch. Alicí Šimečkovou, autorizovaným architektem, ČKA 04 053, ID PD: SR00X02H976L

- pasport objektu ověřený Magistrátem města Brna Odborem stavebního řádu pod č. j. MMB/0518277/2025 ze dne 21. 10. 2025
- koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje č. j. MMB/0514616/2025/Zak ze dne 14. 1. 2026
- sdělení Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje č. j. MMB/0056051/2026/Bud ze dne 28. 1. 2026
- závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí č. j. MMB/0126202/2026/SLUD ze dne 4. 3. 2026
- souhlasy sousedů na situačních výkresech:
Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor č. j. MMB/0562813/2025 ze dne 12. 1. 2026, Jiří Hofmann, Július Gábor a Jolana Gáborová, Mgr. Zuzana Ščuková, Ing. Petr Kunc – starosta Městské části města Brna Brno – Židenice
- vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno–Židenice, Odbor majetku, dopravy a životního prostředí, referát životního prostředí, BZID 26227/25/OMDŽ/Hor ze dne 7. 11. 2025
- vyjádření Statutárního města Brna, Městská část Brno–Židenice, Odbor majetku, dopravy a životního prostředí ÚMČ Brno–Židenice BZID 24549/25/01/OMDŽ/OndJ ze dne 21. 1. 2026
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně č. j. KHSJM 53041/2025/BM/HOK ze dne 10. 11. 2025
- sdělení Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje č. j. HSBM- 7358-2/2025 ze dne 5. 11. 2025
- vyjádření Brněnské komunikace a.s. č. j. BKOM/28174/2025 ze dne 12. 11. 2025
- vyjádření Technické sítě Brno, akciová společnost zn. TSB/11584/2025 ze dne 24. 10. 2025
- souhlas Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. zn. BVK/21112/2025 ze dne 14. 11. 2025
- vyjádření Povodí Moravy, s. p. zn. PM-48833/2025/5203/No ze dne 8. 12. 2025
- EG.D,s.r.o., vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, s.r.o. zn. B6941–27170170 ze dne 29. 10. 2025
- stanovisko GasNet, s.r.o. zn. 5003438434 ze dne 30. 10. 2025
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. zn.: 251218-1009905143 ze dne 18. 12. 2025
- vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, CETIN a.s. č. j. 286971/25 ze dne 16. 10. 2025
- souhlas Veřejná zeleň města Brna zn. S/007/97/26 ze dne 29. 1. 2026
- protokol stanovení radonového indexu pozemku č. P251008 ze dne 6. 10. 2025
- sdělení Magistrátu města Brna, Odbor památkové péče č. j. MMB/0112723/2026/s ze dne 26. 2. 2026 (fikce závazného stanoviska)
- sdělení Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje č. j. MMB/0025002/2026/Bud ze dne 14. 1. 2026

Jelikož k žádosti nebyla připojena příslušná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy, stavební úřad požádal přípisem č. j. MMB/0037521/2006 ze dne 20. 1. 2026 Odbor územního plánování, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB o vydání koordinovaného závazného stanoviska dle ustanovení § 176 stavebního zákona k záměru. Stavební úřad se na Odbor územního plánování, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB též obrátil s žádostí vedenou pod č. j. MMB/0258134/2026 ze dne 3. 6. 2026 o součinnost ve věci přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací. Ve sdělení č. j. MMB/0309297/2026 ze dne 3. 6. 2026 Magistrát města Brna, Odbor územního plánování uvedl, že záměr není dle jeho názoru v souladu s prostorovým využitím funkční plochy ani nerespektuje doplňující podmínku v dotčeném území, a nerespektuje tedy regulativy ÚPmB dotčené funkční plochy.

Dne 10. 9. 2026 proto stavebník podal žádost o zúžení rozsahu žádosti na „objekt SO.01 bytový dům“ s upřesněním, že doplňkovou stavbu z návrhu vypouští.

Dne 5. 10. 2026 stavebník skrze datovou schránku doložil:

- aktualizované souhlasy sousedů na situačním výkrese:

Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor č. j. MMB/0524792/2026 ze dne 2. 10. 2026

Jiří Hofmann, Július Gábor a Jolana Gáborová, Mgr. Zuzana Ščuková, Železářství Oldřich Barták s.r.o.

Ing. Petr Kunc – starosta Městské části města Brna Brno – Židenice

- Brno – Židenice – Šámalova 7 – p. č. 793 - vyjádření HG ke vsakování ze dne 18. 11. 2025, vyhotovil Ing. Dan Balun

- závazné stanovisko Ministerstva obrany č. j. MO 859757/2026-1322 ze dne 17. 9. 2026

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) stavebního zákona stavebníkovi, tj. Ing. Aleš Pospíšil, Šťastného č.p. 167/16, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34;

- ust. § 182 písm. b) stavebního zákona obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc - starosta, Gajdošova č.p. 4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15;

- 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, tj. Statutární město Brno, Majetkový odbor, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2 (vlastník sousedního pozemku parc. č. 945/1 v k. ú. Židenice), Július Gábor, Na lukách č.p. 2490/24, Židenice, 615 00 Brno 15, Jolana Gáborová, Na lukách č.p. 2490/24, Židenice, 615 00 Brno 15 a Mgr. Zuzana Ščuková, Mikulovská č.p. 4060/1, Židenice, 628 00 Brno 28 (spoluvlastníci sousedních pozemků parc. č. 790, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 799, a parc. č. 791, oba v k. ú. Židenice), Jiří Hofmann, Šámalova č.p. 1204/9, Židenice, 615 00 Brno 15 (vlastník sousedních pozemků parc. č. 794, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 1204, a 795, oba v k. ú. Židenice), Železářství Oldřich Barták, spol. s r.o., Tábořská č.p. 4356/224, Židenice, 615 00 Brno 15 (vlastník sousedního pozemku parc. č. 746 v k. ú. Židenice); vlastníci a správci dotčených inženýrských sítí a zeleně - Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39, Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3, EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2, GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1, Statutární město Brno, městská část města Brna Brno-Židenice, Odbor majetku, dopravy a životního prostředí, Gajdošova č.p.

4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15, Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova č.p. 1013/16a, Veveří, 602 00 Brno 2, Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515;

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad ve věci posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení; které zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací:

Stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024 (dále jen „ÚRP“). Dne 18.07.2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a ÚRP, který je jedním z nástrojů územního plánování dle § 74 až § 76 stavebního zákona. Nabytím účinnosti Změny č. 1a ÚRP se ÚRP stal závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Změna č. 1a ÚRP převzala záměry z vydaných zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, v rámci Jihomoravského kraje ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, které nabýly účinnosti dne 18.04.2025. Dne 25.8.2026 nabyla účinnosti změna č. 2 ÚRP a související územní opatření. Změna č. 2 ÚRP vymezuje akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Z výkresové a textové části ÚRP vyplývá, že posuzovaný záměr nemá vliv do ploch a koridorů vymezených v ÚRP, a proto pro záměr nevyplývají omezení či regulace plynoucí z ÚRP.

Stavební úřad posoudil, zda je záměr v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, které nabýly účinnosti dne 18.4.2025 (dále jen „ZÚR“):

Posuzovaný záměr leží v metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) a neleží v rozvojové ose. Celé území Jihomoravského kraje je součástí specifické oblasti SOB9 – specifické oblasti podle Politiky územního rozvoje (dále jen „PÚR“), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Záměr neleží v zastavitelné či transformační ploše ani koridoru ani nezasahuje do územního systému ekologické stability vymezeného v ZÚR. Záměr nemá vliv na cílové kvality krajiny. Záměr neleží v plochách a koridorech vymezených v ZÚR pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani v ploše vymezené v ZÚR pro asanaci. Záměr není v ZÚR zařazen mezi stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Záměru se netýkají požadavky ZÚR na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Záměru se netýkají požadavky na kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ani plochy a koridory územních rezerv vymezené v ZÚR. Záměru se netýkají plochy ani koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ani pořadí provádění změn v území stanovené v ZÚR. Na základě výše uvedeného stavební úřad vyhodnotil, že navržený záměr není v rozporu s požadavky a úkoly stanovenými v ZÚR.

Stavební úřad posoudil záměr dle platného Územního plánu města Brna vydaného formou opatření obecné povahy č. 1/2025, který nabyl účinnosti dne 31.1.2025 (dále jen „ÚPmB“):

Dle ÚPmB je záměr součástí plochy stavební, stabilizované, s rozdílným způsobem využití BU – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, pro hlavní využití, kterým je bydlení, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby, výšková úroveň zástavby je stanovena v hladině 2, tj. 3-10 m. Záměr se nachází v zastavěném území a v zóně se shodným charakterem Z2.15 Židenice. Pozemek je dále součástí vymezeného území chráněného pohledu na vedutu města.

Z hlediska funkčního využití území jsou plochy s rozdílným způsobem využití BYDLENÍ VŠEOBECNÉ – BU určeny pro hlavní využití, kterým je bydlení.

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách BU 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. Požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně se však neuplatní u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
 - stavební úpravu dokončené stavby,
- jako je tomu v projednávané věci.

Z hlediska prostorového uspořádání se záměr nachází v ploše urbánní struktury R = rezidenční nízkopodlažní s výškovou hladinou 2, tj. 3-10 m. Struktura zástavby R = rezidenční nízkopodlažní zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků, a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky, nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství. Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby), nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována. Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami. Zástavba musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

Výšková úroveň zástavby je stanovena v hladině 2, tj. 3-10 m, přičemž ve stabilizovaných plochách se maximální přípustná výška konkrétního záměru určuje s ohledem na celkový charakter dané ulice 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.

Nad stanovenou maximální výšku budovy je možné vystavět: a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45° nebo b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější

obvodové stěny minimálně o 2,0 m nebo c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhnou vymezení podle písmen a) nebo b).

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

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- chránit a rozvíjet jednotný uliční profil a zeleň (stromořadí s výsadbovými pásy) v ulici Vančurova
- chránit a rozvíjet nepevněný středový pás se stromořadím na ulici Vojanova
- chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky

Jedná se o změnu stávající stavby rodinného domu, který se po provedení změny stavby stane bytovým domem se sedmi byty. Z hlediska funkčního využití je proto stavba v ploše všeobecného bydlení přípustná. Pozemek bude zastavěn ze 41 %, požadavek na minimální zastoupení zeleně je rovněž splněn. Z hlediska prostorového uspořádání je posuzovaný záměr přípustný. V uliční části nemění stávající výšku římsy a sedlová střecha bude zachována ve stávajícím sklonu. Návaznost na sousední objekty z ulice tak zůstane beze změn. Ve dvorní části bude stavba nastavena a zvětšena lodžie cca o 0,5 m. Hlavní římsa nástavby ze strany dvora sice bude převyšovat stanovenou maximální výškovou hladinu pro dotčenou funkční plochu cca o 0,46 m, avšak výška budov ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové hladině, maximálně však o dva metry. Výška staveb v části ulice Šámalova, v níž se nachází posuzovaná stavba přesahující danou regulaci je běžná, a to zejména v části orientované do vnitrobloku. Stavební úřad má za to, že přesah regulované hladiny zástavby, který je menší než 0,5 m, je v kontextu zástavby v dotčené části ulice nevýznamný. Navržený záměr není v rozporu s doplňujícími podmínkami využití stanovenými v kartě zóny se shodným charakterem. Vzhledem k tomu, že záměr je součástí kompaktní blokové zástavby a respektuje již založenou výškovou úroveň dané ulice, a tudíž nemůže mít na obraz města významný vliv, stavební úřad nepožadoval zakres navrženého záměru do chráněného pohledu na vedutu města.

Na základě výše uvedeného proto stavební úřad konstatuje, že záměr je v souladu s regulativy vyplývajícími z ÚPmB.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace zpracovaná v srpnu 2025 a ověřená, Ing. arch. Alicí Šimečkovou, autorizovaným architektem, ČKA 04 053, ID PD: SR00X02H976L. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle 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 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, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů bez podmínek.

Stavebník v souladu s ustanovením § 212 odst. 1 písm. e) předložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem vyznačené na situačním výkrese dokumentace.

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.

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.

JUDr. Veronika Drobná
referent stavebního úřadu obvodu IV
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) ve výši 10 000 Kč.

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.

Podle právní úpravy účinné ke dni vydání rozhodnutí lze stavbu 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.

- 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

stavebník

Ing. Aleš Pospíšil, IDDS: 3q73xjw

trvalý pobyt: Šťastného č.p. 167/16, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34
zastoupení: Alice Šimečková, IDDS: nj6z4t4

místo podnikání: Kamenná čtvrť č.p. 589/13, Štýřice, 639 00 Brno 39

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Brno, Městská část Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc - starosta, IDDS: rnpbwhi
sídlo: Gajdošova č.p. 4392/7, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

účastníci řízení 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

Július Gábor, Na lukách č.p. 2490/24, Židenice, 615 00 Brno 15
Jolana Gáborová, Na lukách č.p. 2490/24, Židenice, 615 00 Brno 15
Jiří Hofmann, Šámalova č.p. 1204/9, Židenice, 615 00 Brno 15
Mgr. Zuzana Ščuková, Mikulovská č.p. 4060/1, Židenice, 628 00 Brno 28
Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt

sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf

sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxi9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

zastoupení: GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Statutární město Brno, Majetkový odbor, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

Statutární město Brno, městská část města Brna Brno-Židenice, Odbor majetku, dopravy a životního prostředí, IDDS: rnpbwhi

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

Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, IDDS: zspmaix

sídlo: Kounicova č.p. 1013/16a, Veveří, 602 00 Brno 2

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

zastoupení: InfoTel, spol. s r.o., IDDS: t4wbzpv

sídlo: Novolíšeňská č.p. 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno 28

Železářství Oldřich Barták, spol. s r.o., IDDS: 8v6dfn6

sídlo: Tábořská č.p. 4356/224, Židenice, 615 00 Brno 15

DOTČENÉ ORGÁNY

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábková č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno-město

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova 1, 160 01 Praha 6

ostatní

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Odd. koordinace stanovisek a vyjádření

MMB, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2

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

SPIS