

SP. ZN.: OSR/MMB/0576538/2025/Kul
Č. J.: MMB/0577652/2025

VYŘIZUJE: Ing. Marcela Kulhánková
TEL./E-MAIL: +420 542175360/kulhankova.marcela@brno.cz

Brno 29.09.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM 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 21.11.2025 stavebníka, kterým je MUDr. Pavel Kobzík, nar. 27.06.1980, trvale bytem Kohoutovická 962/98a, Žebětín, 641 00 Brno 41, kterého zastupuje společnost KYZLINK s.r.o., IČ 25341871, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

MUDr. Pavel Kobzík, nar. 27.06.1980, trvale bytem Kohoutovická 962/98a, Žebětín, 641 00 Brno,

pro stavbu stavebníkem nazvanou

„Stavební úpravy a přístavba rodinného domu, Žebětín“

na ulici Kohoutovická č. pop./orient. 962/98a, na pozemcích parc. č. 1156/4 a 1156/5 v katastrálním území Žebětín, 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.

Popis záměru:

Záměrem je změna dokončené stavby samostatně stojícího rodinného domu č. pop. 962 na ulici Kohoutovická v Brně-Žebětíně umístěného na pozemku parc.č. 1156/4 v katastrálním území Žebětín, která spočívá v provedení jednopodlažní přístavby ve dvorní části a v provedení bioklimatické pergoly před projektovanou přístavbou. Po provedení přístavby bude i nadále v rodinném domě jedna bytová jednotka o velikosti 5+1. Stávající zpevněná plocha vedle severní stěny rodinného domu bude zvětšena a zastřešena, vznikne tak kryté parkovací stání pro osobní automobil a úschovna kol. Stávající zahradní domek na hranici s pozemkem parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětín bude odstraněn a bude zde vystavěn nový zahradní domek.

Rodinný dům

Popis stávajícího rodinného domu

Stávající nepodsklepený samostatně stojící rodinný dům o půdorysných rozměrech 9,93 x 11,15 m má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Součástí stávajícího rodinného domu je garáž pro jeden osobní

automobil. Stávající objekt je zděný z keramických tvarovek Porotherm, založený na základových pasech z prostého betonu. Stropní konstrukci nad 1NP tvoří keramicko-železobetonový stropní systém Miako. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, střecha je sedlová s dvorním vikýřem. Fasádu objektu tvoří ETICS, zateplení EPS tl. 150 mm.

Popis bouracích prací

Před provedením přístavby bude odstraněna stávající zastřešená terasa o půdorysných rozměrech 6,00 x 3,48 m, která se nachází před jižní stěnou rodinného domu. V jižní stěně budou odstraněny dveře, francouzské okno a tepelná izolace. Ve východní stěně (v technické místnosti) bude odstraněno okno.

Popis změny dokončené stavby rodinného domu

K jižní stěně stávajícího rodinného domu bude provedena jednopodlažní přístavba o půdorysných rozměrech 5,0 x 5,6 m s bioklimatickou pergolou o půdorysných rozměrech 3,40 x 3,85 m. Přístavba, kde bude umístěn obývací pokoj, bude zastřešena plochou střechou s výškou atiky 3,475 m nad úrovní podlahy v přístavbě. Přístavba bude zděná z keramických tvarovek typu Porotherm 24 Profi Broušená – P10. Založení přístavby bude provedeno na betonových základových pasech šířky 500 mm, z prostého betonu, se sjednocenou úrovní základové spáry se stávajícím objektem. V místě u stávajícího objektu budou pasy široké 700 mm. Ke stávajícímu objektu je nutné základové pasy kotvit pomocí ocelových trnů 2xR16 ve vzdálenosti 400 mm. Nová základová patka pod rohový ocelový sloupek u jižní stěny přístavby je navržena o půdorysu 800/800 mm. Nosnou konstrukci stropu přístavby bude tvořit železobetonová monolitická deska tl. 200 mm z betonu C25/30XC1, která bude sloužit jako nosná konstrukce pro extenzivní plochou vegetační střechu. Bioklimatická pergola o půdorysných rozměrech 3,40 x 3,85 a výšce 2,60 m je podle přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., odst. 1 písm. a), bodu 33., zařazena mezi stavby drobné, které nevyžadují podle § 171 stavebního zákona povolení.

Stavební úpravy ve stávající části rodinného domu v 1NP

Mezi jídelnou a chodbou bude vyžděna příčka tl. 150 mm se stavebním pouzdrem pro posuvné dveře. Mezi jídelnou a pracovnou bude vyžděna příčka tl. 250 mm. Ve východní stěně (v technické místnosti) bude zazděn otvor po odstraněném okně.

Parametry rodinného domu po dokončení přístavby a pergoly

zastavěná plocha (zvětšeno o 48,8 m ²)	159,20 m ²
podlahová plocha (zvětšeno o 22,0 m ²)	210,2 m ²
obestavěný prostor (zvětšeno o 129,6 m ³)	896,2 m ³

Dispoziční řešení rodinného domu po provedení přístavby a stavebních úprav

1NP		podkroví (nemění se)	
m. č.	účel místnosti	m.č.	účel místnosti
1.01.	zádveří	2.01	předsíň
1.02	chodba	2.02	pokoj
1.03	jídelna + kk	2.03	pokoj
1.04	pracovna	2.04	pokoj
1.05	koupelna + WC	2.05	šatna
1.06	technická místnost	2.06	koupelna + WC
1.07	komora	2.07	schodiště
1.08	garáž		
1.09	obývací pokoj – přístavba		
	terasa s bioklimatickou pergolou		

Vytápění objektu je stávající – teplovodním systémem. Zdrojem tepla je stávající elektrokotel Rejnok/Raja 12k umístěný v technické místnosti. Stávající otopná plocha je tvořena deskovými radiátory typu Radik a podlahovými konvektory Minib. Jako doplňkový zdroj tepla je v objektu krbová vložka napojená na stávající zděný systémový komín SCHIEDEL. Dojde pouze ke změně pozice krbové vložky. Prostor přístavby bude vytápěn pomocí podlahového konvektoru, který bude napojen prostřednictvím potrubí vedeného v konstrukci nové podlahy na stávající rozvod. Pro ohřev vody bude sloužit stávající el. kotel doplněný o předeřev vody v solárních panelech. V nově navrhované kuchyni bude pod dřezem instalován nový průtokový ohřivač o objemu 15 l.

Technická a dopravní infrastruktura

Stávající přípojky zůstanou zachovány.

Rodinný dům je zásobován pitnou vodou z veřejného vodovodu DN100LI vedeného v ulici Kohoutovická. Dům je napojen stávající přípojkou vodovodu PE 32 (DN 25), která je zakončena ve stávající vodoměrné šachtě vodoměrnou sestavou DN 25. Ohřev teplé vody je zajištěn stávajícím elektrokotlem s centrálním zásobníkem teplé vody s předeřevem vody v solárních panelech.

Rodinný dům je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci DN400LKAM v ulici Kohoutovická stávající přípojkou splaškové kanalizace (kamenina DN 150).

Srážkové vody z uliční části rodinného domu jsou svedeny do veřejné srážkové kanalizace v ulici Kohoutovická stávajícím střešním svodem. Srážkové vody z dvorní části střechy rodinného domu budou svedeny stávajícím střešním svodem do nové akumulární nádrže. Další stávající střešní svod bude zaústěn na novou plochu střechu. Srážkové vody z nové extenzivní střechy přístavby budou odvodněny dvěma novými střešními vtoky do nové akumulární nádrže. Nádrž je navržena plastová, samonosná, AS-NADRŽ 4EO S, fy ASIO, spol.s.r.o., o užitném objemu 3,40 m³. Bude umístěna na pozemku parc. č. 1156/5 mezi jezírkem a bioklimatickou pergolou. Dešťové vody z akumulární nádrže budou využívány pro zavlažování zeleně a potřeby vody mimo rodinný dům, nevyužité vody z akumulární nádrže budou gravitačně přepadat bezpečnostním odtokem do revitalizovaného jezírka, kde budou povrchově odpařovány.

Napojení objektu na el. rozvodnou síť je stávající, přes přípojkovou pojistkovou skříň umístěnou před objektem rodinného domu. Z této skříně je napojen elektroměrový rozvaděč RE umístěný na fasádě domu. Hlavní objektový rozvaděč v garáži zůstane zachován a před něj bude instalován nový hlavní rozvaděč, který bude sloužit pro napojení nových světelných, zásuvkových a spotřebičových rozvodů nově vzniklých místností. Z rozvaděče bude napojen podružný rozvaděč umístěný ve skladu zahradního nábytku a bude z něj napojena řídicí jednotka finské sauny, osvětlení a zásuvkové rozvody v zahradním domku. U venkovního stání pro automobil bude provedena příprava pro instalování nabíjecí stanice.

Dopravně je rodinný dům napojen na přilehlou komunikaci Kohoutovická prostřednictvím dvou stávajících sjezdů. První stávající sjezd je do garáže umístěné v objektu rodinného domu, druhý stávající sjezd vede k novému krytému parkovacímu stání vedle východní stěny rodinného domu.

Kryté parkovací stání a úschovna kol (není předmětem tohoto řízení)

Vedle východní stěny rodinného domu bude zvětšena stávající zpevněná plocha směrem do dvora o plochu 2,125 x 4,09 m. Zpevněná plocha bude zastřešená ve výšce 2,60 m nad úrovní terénu plechovým přístřeškem o rozměrech 8,1 x 4,30 m (plocha 35,70 m²), a místo stávajícího parkovacího stání vznikne kryté parkovací stání pro jeden osobní automobil a úschovna kol. Přístřešek bude tvořit hliníková konstrukce ze sloupků na základových patkách o průřezu 500/500 mm. Zastřešení bude provedeno pomocí trapézového plechu. Přístřešek pro auto nebude mít obvodové stěny, úschovna kol bude opláštěna. Srážkové vody ze střechy parkovacího stání budou svedeny jedním svodem podél hliníkového

sloupku u oplocení souseda do svodného potrubí vedeného podél přístavby. Toto potrubí bude zaústěno do nové akumulční nádrže.

Tato stavba je podle přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., odst. 1 písm. a), bodu 33., zařazena mezi stavby drobné, které nevyžadují podle § 171 stavebního zákona povolení.

Zahradní domek

Popis stávajícího objektu

V jihovýchodní části pozemku parc. č. 1156/5 v katastrálním území Žebětín, na hranici s pozemkem parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětín se nachází dřevěný jednopodlažní zahradní domek o půdorysných rozměrech 6,00 x 2,41 m, s plochou střechou, který bude odstraněn.

Popis nového objektu

Nový zahradní domek, jednopodlažní, nepodsklepený s plochou střechou, bude mít půdorysné rozměry 7,39 x 2,765 m a výšku 2,50 nad úroveň podlahy. Severní polovina tohoto objektu bude otevřená a bude sloužit jako kryté posezení. Ve druhé části zahradního domku, která bude opláštěná, se bude nacházet sauna přístupná z krytého posezení a sklad zahradního nářadí se samostatným vchodem ze západní strany objektu. Opláštění exteriéru bude stejné jako u přístavby, opláštění interiéru skladu bude pomocí OSB desek a opláštění interiéru sauny včetně zateplení bude dodávkou sauny. Domek bude proveden jako dřevostavba, za použití dřevěné rámové konstrukce založené na základových patkách o průřezu 500/500 mm. Rámové konstrukce budou tvořeny nosnými dřevěnými prvky o průřezu 80/180 mm. Zastřešení je navrženo pomocí dřevěných nosníků o průřezu 80/180 mm v osové vzdálenosti 1000 mm, které budou uloženy na stávající zídce na hranici s pozemkem parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětín, kde bude proveden nový železobetonový věnec. Srážkové vody ze střechy severní části zahradního domku budou svedeny do nové akumulční nádrže a srážkové vody ze střechy jižní části zahradního domku budou zaústěny do stávajícího potrubí, které je vedeno do stávajícího vsakovacího podpovrchového objektu před jižním rohem zahradního domku.

Parametry novostavby zahradního domku

zastavěná plocha.....	20,40 m ²
podlahová plocha.....	18,85 m ²
obestavěný prostor.....	51,10 m ³

Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku stavebníka parc. č. 1156/5 v katastrálním území Žebětín a bude napojeno na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

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

Pozemek parc.č. 1156/4 v katastrálním území Žebětín, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek parc.č. 1156/5 v katastrálním území Žebětín, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zahrada.

Umístění stavby na pozemku

Přístavba rodinného domu bude umístěna před jižní stěnou stávajícího rodinného domu na pozemku parc. č. 1156/5 v katastrálním území Žebětín ve vzdálenosti 2,68 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětín. Před západní stěnou přístavby bude zrealizována bioklimatická pergola, která bude ve vzdálenosti 4,66 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 1156/1 v katastrálním území Žebětín. Nový zahradní domek bude umístěn na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětína ve vzdálenosti 4,0 m od hranice se sousedním

pozemkem parc. č. 1274/5 v katastrálním území Žebětín. Zastřešení zpevněné plochy bude zrealizováno při východní stěně rodinného domu a bude zasahovat až na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětín.

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. 1156/4 a 1156/5 k. ú. Žebětín, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 1154, 1155, 1156/1 a 2944/51 v katastrálním území Žebětín, obec Brno.

Podmínky pro provedení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací, kterou v červenci 2025 vypracovala společnost KYZLINK ARCHITECTS, Kyzlink s.r.o., IČ 25341871, zodpovědným projektantem je Ing. Lubomír Dušek, ČKAIT 1000629. Projektovou dokumentaci ZTI zpracovala Ing. Alice Mudráková, autorizovaný technik pro tehchniku prostředí staveb, specializace zdravotní technika, ČKAIT – 1003834. Požárně bezpečnostní řešení vypracoval v září 2025 Ing. Lukáš Hejný Ph. D., autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb, ČKAIT-1005399. Stavebně konstrukční řešení vypracoval v září 2025 Ing. Martin Urubek, zodpovědným projektantem je Ing. Leoš Gurka, autorizovaný inženýr v oboru Statika a dynamika staveb, ČKAIT 1004123. ID dokumentace vložené do evidence elektronických dokumentací je SR00X02CWWH9. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.
3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování 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.
4. Stavebník je povinen před zahájením provádění nebo odstraňování 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, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
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. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společnosti EG. D, s.r.o., zn. B6941-27182508 ze dne 24.03.2026:
 - V ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy budou při realizaci stavby dle uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, kde se konstatuje že v ochranných pásmech těchto zařízení je zakázáno provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k těmto zařízením nebo které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.
 - Zakreslení trasy nadzemního i podzemního vedení vyskytujícího se v zájmovém území, do všech vyhotovení prováděcí dokumentace, objednání přesného vytyčení distribuční sítě.
 - Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním náradím bez použití jakýchkoli mechanismů.
 - Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude pře jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení, který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP.
17. Budou dodrženy podmínky Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna uvedené v jednotném enviromentálním stanovisku č.j. MMB/0559089/2025/BANI ze dne 12.11.2025: Po provedení změny dokončené stavby je stavebník povinen zaslat Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky byly využity v souladu se zákonem o odpadech.
18. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
19. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
20. 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.

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.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je MUDr. Pavel Kobzík, nar. 27.06.1980, trvale bytem Kohoutovická č.p. 962/98 a, Žebětín, 641 00 Brno 41.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 21.11.2025 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení stavebníkem nazvaného „**Stavební úpravy a přístavba rodinného domu, Žebětín**“ na ul. Kohoutovická č. pop./orient. 962/98a, na pozemcích parc. č. 1156/4 a 1156/5 v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Stavebníkem je MUDr. Pavel Kobzík, nar. 27.06.1980, trvale bytem Kohoutovická 962/98a, 641 00 Brno 41, kterého zastupuje společnost KYZLINK s.r.o., IČ 25341871, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je povolení přístavby rodinného domu a povolení novostavby zahradního domku.

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 o povolení záměru 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 stavebního zákona

písm. a) stavebníkovi, kterým je

- **MUDr. Pavel Kobzík**, nar. 27.06.1980, trvale bytem Kohoutovická 962/98a, Žebětín, 641 00 Brno 41, kterého zastupuje společnost KYZLINK s.r.o., IČ 25341871, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, na základě plné moci zastoupená Ondřejem Drozdem, nar. 13.08.1984, trvale bytem Květinová 1496, 691 23 Pohořelice,

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. c) vlastníkovu pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj.

- **ČSOB Hypoteční banka, a.s.**, IČ: 13584324, se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha, jako osoba, která má zástavní právo k pozemkům parc. č. 1156/4 a 1156/5 v katastrálním území Žebětín,

- společnost **EG. D, s. r. o.**, IČ 21055050, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno, jako oprávněný z věcného břemene umístění nového kabelového vedení NN a přípojkové skříně na pozemcích parc. č. 1156/4 a 1156/5 v katastrálním území Žebětín,

písm. d) osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, kterými jsou

- **Bc. Petr Kobzík**, nar. 20.09.1983, trvale bytem Kohoutovická 320/98, Žebětín, 641 00 Brno 41, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 1155 a 1156/1 v katastrálním území Žebětín a stavby rodinného domu Kohoutovická 320/98 umístěné na pozemku 1155 v katastrálním území Žebětín,
- **Eva Kobzíková**, nar. 12.03.1953, trvale bytem Kohoutovická 320/98, Žebětín, 641 00 Brno 41, jako osoba, která má jiné věcné právo k sousedním pozemkům parc. č. 1155 a 1156/1 v katastrálním území Žebětín,
- **Jiří Otoupalík**, nar. 15.11.1958, trvale bytem Kohoutovická 385/100, Žebětín, 641 00 Brno 41, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 1154 v katastrálním území Žebětín a rodinného domu Kohoutovická 385/100 umístěného na tomto pozemku,
- **statutární město Brno**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 2944/51 v katastrálním území Žebětín,
- společnost **EG. D, s. r. o.**, IČ 21055050, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno, jako oprávněný z věcného břemene umístění nového kabelového vedení NN a přípojkové skříně na pozemku parc. č. 1156/1 v katastrálním území Žebětín.

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 žádosti nevyhovět, ostatně dopravní a technické napojení objektu rodinného domu po provedení přístavby je stávající.

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
- b) Základní podmínky využití území
- c) Doplňující podmínky využití území

Ad a)

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. 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. Záměr žadatele, nijak nenarušuje hodnotu okolního území. Záměr splňuje požadavky na příměstskou zástavbu rodinných domů v ulici Kohoutovická.

Ad b)

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. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno v rozsahu 40 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Z přiložené projektové dokumentace vyplývá, že záměr splňuje prostorové i funkční regulativy Územního plánu města Brna, jelikož výška objektu rodinného domu se po provedení přístavby nezmění, maximální výška objektu je 7,697 m nad úrovní podlahy 1NP. Směrem z uličního prostranství je hlavní římsa ve výšce 4,00 m nad úrovní terénu a směrem do dvorního traktu je hlavní římsa ve výšce 5,96 m nad úrovní terénu a atika přístavby ve dvorní části bude ve výšce 3,48 m nad úrovní terénu. Zahradní domek má výšku 2,50 m. Záměr splňuje i zastoupení zeleně na pozemku, kdy celková zastavěná plocha 232 m² (rodinný dům, doplňkové stavby a zpevněné plochy) tvoří 40 % z disponibilních pozemků stavebního záměru. Objekt rodinného domu splňuje definici rodinného domu ve smyslu ust. § 13 písm. c) stavebního zákona. Po provedení přístavby a stavebních úprav bude mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a bude obsahovat jednu bytovou jednotku.

Ad c) 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.

Stavební úřad posoudil záměr také v souladu s ustanoveními Brněnských stavebních předpisů. Záměr splňuje předepsaný počet parkovacích stání dle ust. § 25 Brněnských stavebních předpisů a přílohy č. 2. Parkovací místa jsou celkem 2, pro jeden osobní automobil v garáži a pro jeden osobní automobil na krytém parkovacím stání. Přístavba se světlou výškou 2,775 m splňuje ustanovení o světlych výškách obytných místností dle ust. § 42 písm. a) Brněnských stavebních předpisů, kdy světlá výška obytných místností stavby pro bydlení je min. 2,60 m. Dle ust. § 22 bodu 2 písm. b) Brněnských stavebních předpisů se požadavek na odstup zahradního domku min. 2,0 m od hranice sousedního pozemku neuplatní, protože v místě zástavby je obvyklá vzdálenost objektů od hranice sousedních pozemků menší než 2,0 m.

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 přílohy č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb.

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 vydal dne 12.11.2025 jednotné environmentální stanovisko pod č.j. MMB/0559089/2025/BANI a závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně č.j. KHSJM 53330/2025/BM/HOK ze dne 03.11.2025.

Dále bylo k žádosti doloženo:

- souhlas EG.D se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o., ze dne 24.03.2026, zn. B6941-27182508,
- souhlasy účastníků řízení dle ust. § 187 stavebního zákona,
- hydrogeologické vyjádření, které zpracovala společnost GEON, s.r.o., Ing. Albert Kmeť, v srpnu 2025,
- posudek o stanovení radonového indexu pozemku s číslem protokolu 25084, který zpracoval Dr. Jiří Valášek, IČ 47391316, v říjnu 2025,
- průkaz energetické náročnosti budovy s evidenčním číslem 775831.0, který vyhotovil Ing. Petr Vostal dne 01.10.2025.

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně přiložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

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 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, v celkové výši 4000 Kč byl uhrazen dne 24.06.2026.

DORUČÍ SE

stavebník (prostřednictvím datové schránky)

- KYZLINK s.r.o., IDDS: mrxhepy, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, zastupující MUDr. Pavla Kobzíka, Kohoutovická 962/98a, Žebětín, 641 00 Brno 41

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)

- Bc. Petr Kobzík, Kohoutovická 320/98, Žebětín, 641 00 Brno 41
- Jiří Otoupalík, Kohoutovická 385/100, Žebětín, 641 00 Brno 41
- Eva Kobzíková, Kohoutovická 320/98, Žebětín, 641 00 Brno 41

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
- ČSOB Hypoteční banka, a. s., IDDS: 5azegu5, Radlická 333/150, 150 00 Praha

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona (interně)

- 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

(interně)

- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36, Jeřábkova 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

DÁLE OBDRŽÍ

- spis
- 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: