

POVOLENÍ ZÁMĚRU

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 stavebního zákona žádost ze dne 8.6.2026 stavebníka, kterými jsou společnost Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a společnost bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov, které na základě plné moci zastupuje Ing. Martin Sádovský, IČO 76657108, Východní č.p. 632, 664 24 Drásov, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad stavebníkovi, kterým je:

Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12,
bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov,
pro záměr s názvem:

„Domy a viladomy, Brno-Soběšice“, na ul. Dohnalova, pozemek parc. č. 1086/14, 1086/15, 1086/65, 1086/83, 1086/87, 1086/97, 1086/100, 1086/294, 1086/296, 1086/298, 1086/299, 1086/322, 1086/332, 1086/333 v katastrálním území Soběšice, obec Brno (dále jen „stavba“).

I. vydává podle ust. § 216 odst. 1 stavebního zákona

povolení dělení pozemků

Údaje o katastrálním území a parc. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se povolení týká
Pozemek parc. č. 1086/87, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 42 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Pozemek parc. č. 1086/97, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 91 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Pozemek parc. č. 1086/322, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 609 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Pozemek parc. č. 1086/332, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 55 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejné komunikace

Pozemek parc. č. 1086/87, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 42 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda bude rozdělen tímto způsobem:

- Pozemek parc. č. 1086/87, k. ú. Soběšice, obec Brno o celkové výměře 34 m² v katastru nemovitostí veden jako orná půda

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

Předmětem povolení záměru je:

Předmětem řízení je novostavba 7 řadových rodinných domů včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, skladů pro domy A – F a záhumenní cesta v jižní části řešeného území, boxy na popelnice v severní části řešeného území.

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení

Každý z rodinných domů bude mít dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, obsahuje dvě bytové jednotky (pro dvě rodiny). Půdorys objektu je obdélníkový s ustupujícím posledním podlažím, zastřešení objektu je řešeno plochou střechou s krytinou z TPO/FPO fólie. Rodinné domy jsou konstrukčně navrženy jako stěnové, zděné. V objektech jsou uvažovány monolitické železobetonové stropy a vnitřní schodiště také železobetonové. Fasáda objektu bude zateplena prostřednictvím KZS se světlou omítkou. Do otvorů v obvodovém zdivu budou osazeny plastové okenní a dveřní výplně.

Objekty budou založeny na základových pasech z prostého betonu.

U RD A – F budou v jižní části řešené oblasti umístěny 2 zahradní sklady s přístupem z nové zřízené záhumenní cesty, která celou oblast z jižní strany uzavírá. Z této cesty bude také přístup na zahrady k RD.

Kanalizace dešťová

Pro odvádění dešťových vod ze střech a teras jsou navrženy vyhřívané střešní vpusti napojené na odpadní potrubí vedené v instalačních šachtách a po fasádě. Ve zpevněných plochách před vstupem do 1.PP jsou navrženy liniové odvodňovací žlaby. Svodné potrubí uložené v zemi bude platového hrdlového potrubí min. SN8. Vedené bude do plastových akumulacích nádrží o objemu 3 m³. Přepady z nádrží budou vedeny do vsakovacích galerií navržených z plastových tunelů.

Kanalizace splašková

Jednotlivé domy budou samostatnými přípojkami napojeny na stávající splaškovou stoku z kameninového potrubí DN300. Pro 4 domy (RD A, B, D a E) jsou připraveny stávající přípojky ukončené revizními šachtami DN600. Pro 3 domy jsou navrženy nové splaškové kanalizační přípojky z obetonovaného kameninového potrubí DN150 ukončené plastovou revizní šachtou DN600.

Rozvody NN

Přípojení objektu bude provedeno z rozvodu distribuční sítě NN, která bude v lokalitě upravena pro výstavbu RD. Přípojková skříň NN bude umístěna dle situačního výkresu. Elektroměrový rozvaděč bude umístěn v pilíři v těsné blízkosti RD. Elektroměrový rozvaděč bude typu ER222 (nebo odpovídající jiný). Elektroměrový rozvaděč bude dosažitelný z veřejně přístupného místa. Rozhraní vlastnictví bude přípojková skříň, která bude posledním zařízením distribuční soustavy v majetku rozvodných závodů. Elektrické energie bude v objektu využíváno k osvětlení, pro zásuvkový okruh a pro vaření.

Vodovod

Každý dům bude zásobován pitnou vodou samostatnou přípojkou z veřejného vodovodního řadu. Pro 4 domy jsou připraveny stávající přípojky ukončené ve vodoměrných šachtách. Pro 3 domy jsou navrženy nové vodovodní přípojky z potrubí PE100 RC SDR11 PN16 32 x 3,0 vedeném v ochranné trubce PE 90 x 5,1. Ukončené budou vodoměrnou sestavou v plastové vodoměrné šachtě za hranicí veřejného prostranství. Vnitřní vodovod vedený v zemi bude z potrubí PE100 SDR11 PN16 32 x 3,0.

Vytápění

V každé bytové jednotce je navržen samostatný systém vytápění. Vytápění bude teplovodní podlahové doplněné trubkovými otopnými tělesy v koupelnách. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody bude tepelné čerpadlo vzduch/voda. Venkovní jednotka pro byt v 1.PP bude umístěna před budovou, pro byt v 1.NP a 2.NP na střeše. Vnitřní jednotky budou umístěny v technických skříních.

Větrání hygienických a technických místností

Odvětrání koupelen, WC a technických místností je navrženo nuceně pomocí ventilátorů. Odpadní vzduch bude odváděn potrubím vyvedeným nad střechu objektu a zakončeným výfukovými hlavicemi. V technických místnostech bude větrání řešeno samostatným ventilátorem dle potřeby provozu. Kuchyňská digestoř bude napojena na samostatné odtahové potrubí, které bude vyvedeno nad střechu objektu. Přívod čerstvého vzduchu bude zajištěn nepřímě (např. štěrbinami pod dveřmi, přívodními prvky v obvodových konstrukcích).

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

Pozemek parc. č. 1086/14, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/15, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/65, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/83, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/87, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/97, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/100, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/294, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/296, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/298, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/299, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/322, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/332, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda
Pozemek parc. č. 1086/333, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Popis prostorového řešení stavby

Každý z rodinných domů bude mít dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, obsahuje dvě bytové jednotky (pro dvě rodiny). Půdorys objektu je obdélníkový s ustupujícím posledním podlažím, zastřešení objektu je řešeno plochou střechou s krytinou z TPO/FPO fólie. Rodinné domy jsou konstrukčně navrženy jako stěnové, zděné. V objektech jsou uvažovány monolitické železobetonové stropy a vnitřní schodiště také železobetonové. Fasáda objektu bude zateplena prostřednictvím KZS se světlou omítkou. Do otvorů v obvodovém zdivu budou osazeny plastové okenní a dveřní výplně.

Objekty budou založeny na základových pasech z prostého betonu.

Ke každému RD budou v jižní části řešené oblasti zhotoveny 2 zahradní sklady s přístupem z nové zřízené záhumenní cesty, která celou oblast z jižní strany uzavírá. Z této cesty bude také přístup na zahrady k RD.

Kanalizace dešťová

Pro odvádění dešťových vod ze střech a teras jsou navrženy vyhřívané střešní vpusti napojené na odpadní potrubí vedené v instalačních šachtách a po fasádě. Ve zpevněných plochách před vstupem do 1.PP jsou navrženy liniové odvodňovací žlaby. Svodné potrubí uložené v zemi bude platového hrdlového potrubí min. SN8. Vedené bude do plastových akumulčních nádrží o objemu 3 m³. Přepady z nádrží budou vedeny do vsakovacích galerií navržených z plastových tunelů.

Kanalizace splašková

Jednotlivé domy budou samostatnými přípojkami napojeny na stávající splaškovou stoku z kameninového potrubí DN300. Pro 4 domy (RD A, B, D a E) jsou připraveny stávající přípojky ukončené revizními šachtami DN600. Pro 3 domy jsou navrženy nové splaškové kanalizační přípojky z obetonovaného kameninového potrubí DN150 ukončené plastovou revizní šachtou DN600.

Rozvody NN

Připojení objektu bude provedeno z rozvodu distribuční sítě NN, která bude v lokalitě upravena pro výstavbu RD. Přípojková skříň NN bude umístěna dle situačního výkresu. Elektroměrový rozvaděč bude umístěn v pilíři v těsné blízkosti RD. Elektroměrový rozvaděč bude typu ER222 (nebo odpovídající jiný). Elektroměrový rozvaděč bude dosažitelný z veřejně přístupného místa. Rozhraní vlastnictví bude přípojková skříň, která bude posledním zařízením distribuční soustavy v majetku rozvodných závodů. Elektrické energie bude v objektu využíváno k osvětlení, pro zásuvkový okruh a pro vaření.

Vodovod

Každý dům bude zásobován pitnou vodou samostatnou přípojkou z veřejného vodovodního řádu. Pro 4 domy jsou připraveny stávající přípojky ukončené ve vodoměrných šachtách. Pro 3 domy jsou navrženy nové vodovodní přípojky z potrubí PE100 RC SDR11 PN16 32 x 3,0 vedeném v ochranné trubce PE 90 x 5,1. Ukončené budou vodoměrnou sestavou v plastové vodoměrné šachtě za hranicí veřejného prostranství. Vnitřní vodovod vedený v zemi bude z potrubí PE100 SDR11 PN16 32 x 3,0.

Vytápění

V každé bytové jednotce je navržen samostatný systém vytápění. Vytápění bude teplovodní podlahové doplněné trubkovými otopnými tělesy v koupelnách. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody bude tepelné čerpadlo vzduch/voda. Venkovní jednotka pro byt v 1.PP bude umístěna před budovou, pro byt v 1.NP a 2.NP na střeše. Vnitřní jednotky budou umístěny v technických skříních.

Větrání hygienických a technických místností

Odvětrání koupelen, WC a technických místností je navrženo nuceně pomocí ventilátorů. Odpadní vzduch bude odváděn potrubím vyvedeným nad střechu objektu a zakončeným výfukovými hlavicemi. V technických místnostech bude větrání řešeno samostatným ventilátorem dle potřeby provozu. Kuchyňská digestoř bude napojena na samostatné odtahové potrubí, které bude vyvedeno nad střechu objektu. Přívod čerstvého vzduchu bude zajištěn nepřímo (např. štěrbinami pod dveřmi, přívodními prvky v obvodových konstrukcích).

Navrhované parametry jednotlivých RD:

Rodinný dům A - maximální půdorysné rozměry jsou 6,46 x 15,01 m, výška objektu je +6,550 m nad úrovní podlahy 1NP = ±0,000 m.

Zastavěná plocha	94,95 m ²
Obestavěný prostor	877,20 m ³
Podlahová plocha 1.PP	69,72 m ² + 13,20 m ²
Podlahová plocha 1.NP	73,06 m ²
Podlahová plocha 2.NP	48,94 m ² + 21,97 m ²
Počet funkčních jednotek	1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 4+kk

Rodinný dům B-F - maximální půdorysné rozměry jsou 6,05 x 15,0 m, výška objektu je + 6,550 - + 5,500 m nad úrovní podlahy 1NP = ± 0,000 m vztaženo k RD A.

Zastavěná plocha	92,30 m ²
Obestavěný prostor	844,40 m ³

Podlahová plocha 1.PP	69,72 m ² + 13,20 m ²
Podlahová plocha 1.NP	73,06 m ²
Podlahová plocha 2.NP	48,94 m ² + 21,88 m ²
Počet funkčních jednotek	1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 4+kk

Rodinný dům G - maximální půdorysné rozměry jsou 6,11 x 15,01 m, výška objektu je + 5,500 m nad úrovní podlahy 1NP = ± 0,000 m vztaženo k RD A.

Zastavěná plocha	94,95 m ²
Obestavěný prostor	877,20 m ³
Podlahová plocha 1.PP	69,66 m ² + 12,63 m ²
Podlahová plocha 1.NP	72,89 m ²
Podlahová plocha 2.NP	48,94 m ² + 21,85 m ²
Počet funkčních jednotek	1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 4+kk

Umístění stavby na pozemku

Rodinný dům A je na pozemku parc. č. 1086/65 v k. ú. Soběšice umístěn tímto způsobem: ve vzdálenosti 2 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/69; ve vzdálenosti cca 11 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti 9,525 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/14; ve vzdálenosti 4,545 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/97. Vše k. ú. Soběšice.

Rodinný dům B je na pozemku parc. č. 1086/65 v k. ú. Soběšice umístěn tímto způsobem: ve vzdálenosti 8,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/69; ve vzdálenosti cca 9,265 m západním rohem a 10,39 m severním průčelím od hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti 3,965 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/14; ve vzdálenosti 7,6 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/97. Vše k. ú. Soběšice.

Sklady k RD A a B budou umístěny na pozemcích parc. č. 1086/97 a 1086/294 v k. ú. Soběšice.

Akumulační nádrž pro RD A a B je umístěna na pozemku parc. č. 1086/65, však pro tyto objekty je umístěn na pozemcích parc. č. 1086/65 a 1086/97. Vše k. ú. Soběšice.

Rodinný dům C je na pozemcích parc. č. 1086/65 a 1086/14 v k. ú. Soběšice umístěn tímto způsobem: ve vzdálenosti cca 17,35 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/69; ve vzdálenosti cca 17,35 m západním rohem a 2,995 m severní fasádou od hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti cca 8,97 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/15; ve vzdálenosti 12,33 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/97 a 1086/100. Vše k. ú. Soběšice.

Sklady pro RD C budou umístěny na pozemcích parc. č. 1086/14, 1086/65, 1086/97, 1086/294, 1086/100 a 1086/96 v k. ú. Soběšice.

Akumulační nádrž a však pro RD C jsou umístěny na pozemcích parc. č. 1086/65 a 1086/14 v k. ú. Soběšice.

Rodinný dům D je na pozemku parc. č. 1086/14 v k. ú. Soběšice umístěn tímto způsobem: ve vzdálenosti 0,18 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/65; ve vzdálenosti cca 3,575 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti 2,915 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/15; ve vzdálenosti 12,07 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/83. Vše k. ú. Soběšice.

Sklady pro RD D budou umístěny na pozemcích parc. č. 1086/14, 1086/83 a 1086/296 v k. ú. Soběšice.

Akumulační nádrž a však pro RD D jsou umístěny na pozemku parc. č. 1086/14 v k. ú. Soběšice.

Rodinný dům E je na pozemcích parc. č. 1086/14 a 1086/15 v k. ú. Soběšice umístěn tímto způsobem: ve vzdálenosti cca 5,675 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/65; ve vzdálenosti cca 4,215 m od

hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti cca 8,545 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/333; ve vzdálenosti 11,94 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/299. Vše k. ú. Soběšice.

Sklady pro RD E budou umístěny na pozemcích parc. č. 1086/14, 1086/15, 1086/83, 1086/87 a 1086/299 v k. ú. Soběšice.

Akumulační nádrž a vsak pro RD E jsou umístěny na pozemku parc. č. 1086/15 v k. ú. Soběšice.

Rodinný dům F je na pozemku parc. č. 1086/15 v k. ú. Soběšice umístěn tímto způsobem: ve vzdálenosti 0,305 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/14; ve vzdálenosti cca 3,080 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti 2,525 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/333; ve vzdálenosti 14,02 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/299. Vše k. ú. Soběšice.

Sklady pro RD F budou umístěny na pozemcích parc. č. 1086/15, 1086/87 a 1086/299 v k. ú. Soběšice.

Akumulační nádrž a vsak pro RD F jsou umístěny na pozemku parc. č. 1086/15 v k. ú. Soběšice.

Rodinný dům G je na pozemcích parc. č. 1086/15 a 1086/333 v k. ú. Soběšice tímto způsobem: ve vzdálenosti cca 6,05 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/14; ve vzdálenosti cca 2,165 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/153; ve vzdálenosti cca 2 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/16; ve vzdálenosti 19,125 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/332. Vše k. ú. Soběšice.

Akumulační nádrž a vsak pro RD G jsou umístěny na pozemku parc. č. 1086/333 v k. ú. Soběšice.

Záhumenní cesta je umístěna pozemcích parc. č. 1086/294, 1086/296, 1086/83, 1086/298, 1086/87 a 1086/336, vše v k. ú. Soběšice.

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. 1086/14, 1086/15, 1086/65, 1086/83, 1086/87, 1086/97, 1086/100, 1086/294, 1086/296, 1086/298, 1086/299, 1086/322, 1086/332, 1086/333, k. ú. Soběšice, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 1086/16, 1086/36, 1086/56, 1086/58, 1086/67, 1086/69, 1086/75, 1086/77, 1086/80, 1086/86, 1086/89, 1086/93, 1086/94, 1086/95, 1086/98, 1086/99, 1086/134, 1086/135, 1086/142, 1086/143, 1086/153, 1086/154, 1086/155, 1086/163, 1086/172, 1086/174, 1086/176, 1086/177, 1086/178, 1086/179, 1086/180, 1086/181, 1086/182, 1086/183, 1086/184, 1086/185, 1086/186, 1086/187, 1086/188, 1086/189, 1086/190, 1086/194, 1086/195, 1086/214, 1086/236, 1086/254, 1086/255, 1086/256, 1086/258, 1086/259, 1086/260, 1086/261, 1086/262, 1086/263, 1086/264, 1086/265, 1086/266, 1086/267, 1086/269, 1086/270, 1086/271, 1086/309, 1086/311, 1086/321, 1086/334, k. ú. Soběšice, obec Brno

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 01/2026, Ing. Martin Skřivan, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 100 2122, ID PD: SR00X026IX6H, 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. 8 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, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

5. Stavebník je povinen před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovací výkresů v souladu s povolením právnickou 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, 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.
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. § 30-36 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. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby a identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis
15. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
16. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
17. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
18. 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.
19. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření společností:

- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/06885/2026 ze dne 17.04.2026,
- Brněnské komunikace a.s., č. j. BKOM/11974/2026 ze dne 24.06.2026
- CETIN a.s., č. j. 91431/26 ze dne 10.04.2026,
- EG.D, s.r.o., zn.: B6941-26441498 ze dne 01.04.2026,
- EG.D, s.r.o., zn.: B26123-27185887 ze dne 04.05.2026,
- GasNet Služby s.r.o., zn.: 5003564553 ze dne 23.04.2026,
- GasNet Služby s.r.o., zn.: 5003571319 ze dne 01.06.2026,
- Technické sítě Brno, a.s., zn.: TSB/02990/2026 ze dne 09.04.2026

20. Budou dodrženy podmínky jednotného enviromentálního stanoviska Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č. j. MMB/0292548/2026 ze dne 26.05.2026, a to z hlediska souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ("ZPF"):

I. Záměr Domy a viladomy, Brno-Soběšice, parc. č. 1086/65, 1086/14, 1086/15, 1086/83, 1086/87, 1086/97, 1086/100, 1086/294, 1083/296, 1086/298, 1086/299, 1086/332, 1086/333, 1086/322, k. ú. Soběšice je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II. Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB jako příslušný orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně ZPF") vydává podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za těchto podmínek:

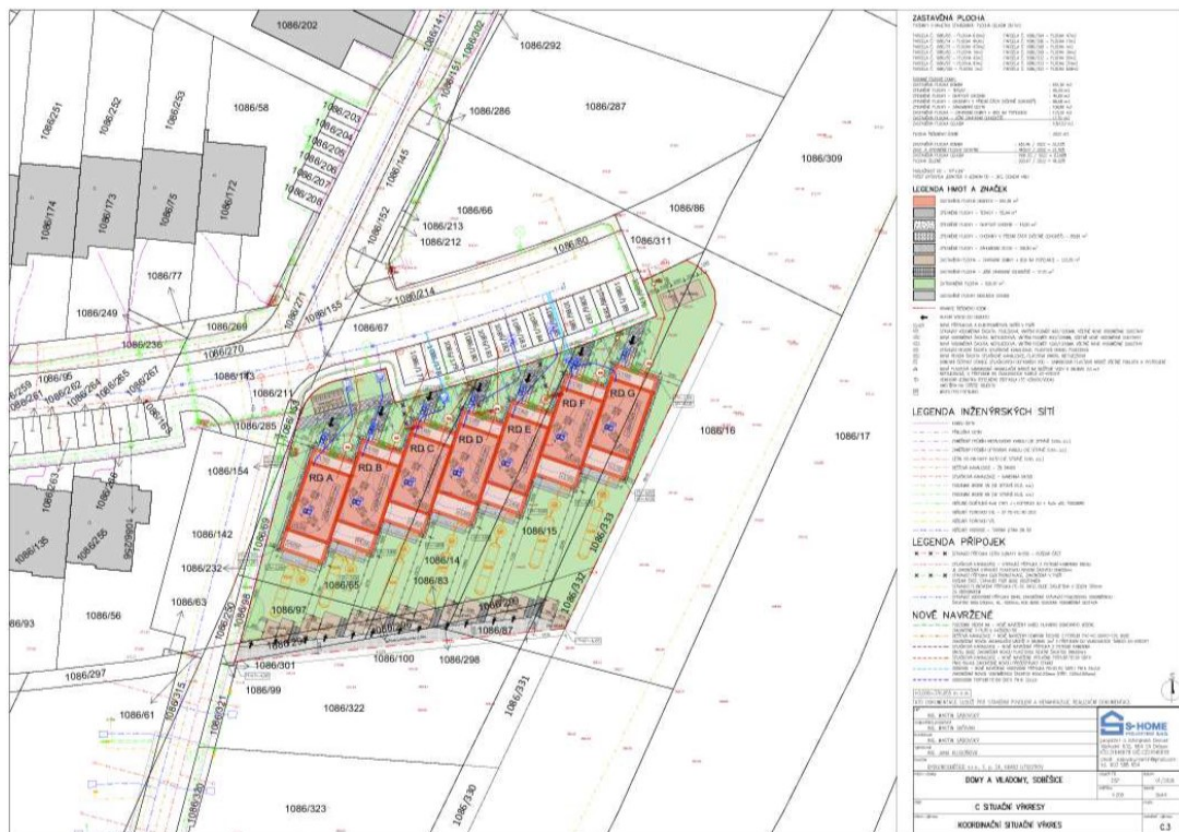
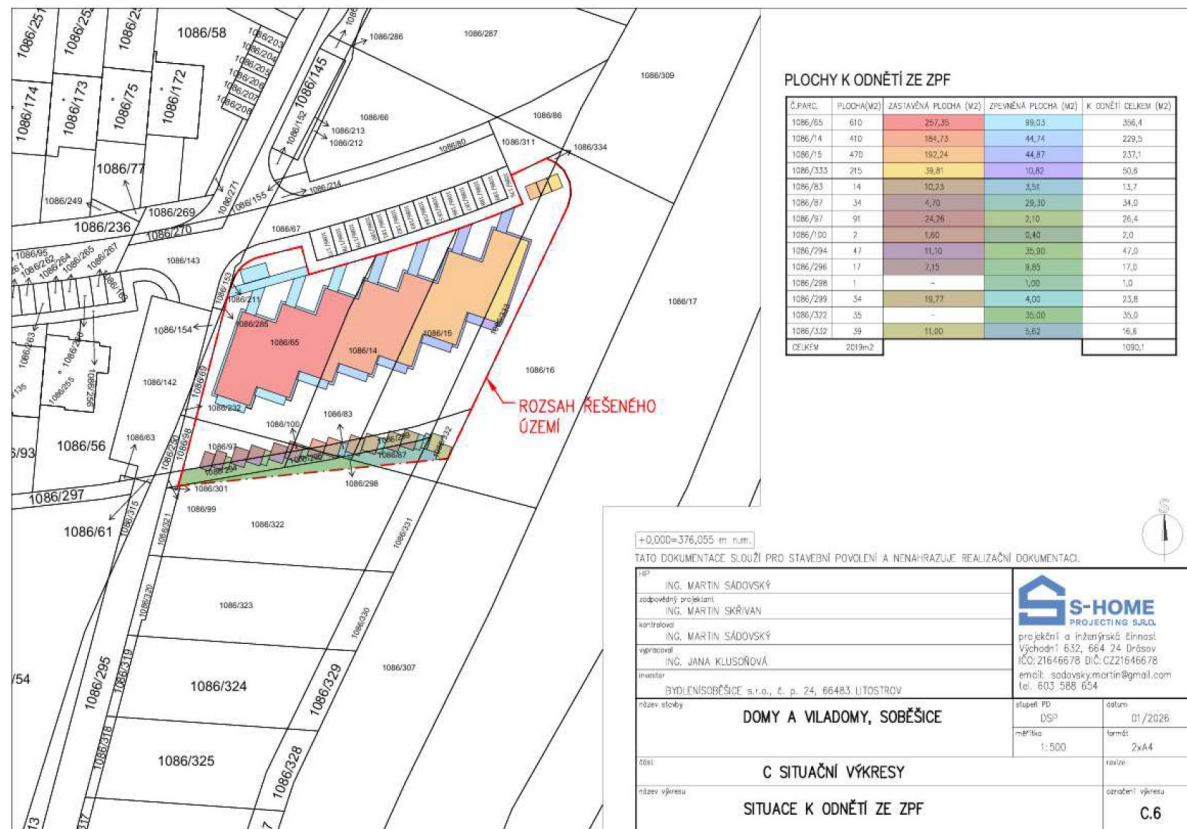
1. Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Soběšice 751910	1086/14	410	229	orná půda
	1086/15	470	237	orná půda
	1086/65	610	356	orná půda
	1086/83	14	14	orná půda
	1086/87	42	34	orná půda
	1086/97	91	26	orná půda
	1086/100	2	2	orná půda
	1086/294	47	47	orná půda
	1086/296	17	17	orná půda
	1086/298	1	1	orná půda
	1086/299	34	24	orná půda
	1086/322	609	35	orná půda
	1086/332	55	17	orná půda
	1086/333	215	51	orná půda
Celkem.....		-	1.090	-

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
3.29.11	III.	1.090

Zákres odnímaných pozemků do kopie katastrální mapy a koordinační situace



2. Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

Za účelem ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je žadatel povinen zajistit, v souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF, provedení skrývky kulturních vrstev půdy, tj. ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy, z celé plochy pozemků dotčených odnětím ze ZPF. Skrývka bude provedena v mocnosti 0,30 m, přičemž celkové množství sejmuté ornice činí 327 m³. Veškerá takto sejmutá ornice bude po dobu realizace stavby dočasně uložena na k tomu vymezených a oddělených částech dotčených pozemků. Po dokončení stavby bude uložená ornice v plném rozsahu využita pro provedení vegetačních úprav na nezastavěných a nezpevněných částech pozemků, které budou sloužit jako zahrady přilehlé k rodinným domům. Současně je žadatel povinen přijmout veškerá potřebná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek, které by mohly způsobit poškození ZPF nebo jeho vegetačního krytu.

Dešťové vody budou ze střech a zpevněných povrchů budou odváděny do akumulčních nádrží a dále do vsakovacích galerií umístěných na zahradách jednotlivých domů.

3. Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:

Orientační výše odvodů činí 43,70 Kč/m², tj. za 1.090 m² celkem 47.633,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

III. Orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem v souladu s odůvodněním, objekt není vodním dílem.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

	Y	X
RD 1	596 290, 88	1 154 866, 16
RD 2	596 283, 72	1 154 866, 04
RD 3	596 277, 69	1 154 864, 45
RD 4	596 269, 96	1 154 863, 66
RD 5	596 263, 26	1 154 862, 52
RD 6	596 257, 01	1 154 861, 27
RD 7	596 250, 98	1 154 858, 2

21. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v souhlasném stanovisku Odboru investičního Magistrátu města Brna č. j. MMB/0252821/2026 ze dne 22.05.2026:

Odbor investiční Magistrátu města Brna (dále OI MMB) **nemá námitek k povolení záměru** dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pro stavbu: **DOMY A VILADOMY, BRNO – SOBĚŠICE**, ul. Dohnalova, k. ú. Soběšice, Brno – sever, dle předložené dokumentace zpracované v 01/2026.

1. Investiční záměry

OI MMB Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly zajišťující přípravu investiční výstavby statutárního města Brna (vyřizuje Ing. Pavla Volešová, e-mail: volesova.pavla@brno.cz, tel.: 542 174 451): neeviduje v předmětné lokalitě v současné době žádný záměr města.

2. Koordinace výkopových prací

V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna (dále SMB) č. 8/2009, o koordinaci výkopových prací na veřejných prostranstvích ve městě Brně, ve znění pozdějších předpisů (dále vyhláška 8/2009), OI MMB **zařadí** stavbu do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně (dále harmonogram) pod číslem **46083 v termínu od 1. 7. 2026**

do 15. 12. 2029 a požaduje splnění těchto podmínek (vyřizuje Vlasta Jágerová, e-mail: jagerova.vlasta@brno.cz, tel.: 542 174 505):

- 2.1 Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky 8/2009.
- 2.2 Výkopové práce na veřejném prostranství nesmí být realizovány v zimním období, tj. od 16.12. kalendářního roku do 14. 2. následujícího kalendářního roku.
- 2.3 Stavebník podá na OI MMB žádost o souhlas k záboru veřejného prostranství pro výkopové práce dle čl. 5 vyhlášky 8/2009 nejpozději 30 dnů před zahájením užívání veřejného prostranství
- 2.4 Stavebník předá na Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.

Platný harmonogram je k dispozici na úřední desce na webové adrese: <http://edeska.brno.cz/eDeska/> - Kategorie Koordinační harmonogramy výkopových prací.

K dispozici je i aplikace Koordinace výkopových prací včetně informací o ochranných lhůtách <https://gis.brno.cz/ost/kvp/>.

3. Vodohospodářská infrastruktura

OI MMB, jako zástupce vlastníka vodohospodářské infrastruktury SMB, **požaduje** splnění těchto podmínek (vyřizuje Ing. Zdeňka Stloukalová, e-mail: stloukalova.zdenka@brno.cz, tel.: 542 174 776):

- 3.1 Bude respektováno vyjádření provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (dále BVK) zn. BVK/06885/2026 ze dne 17.4.2026.
- 3.2 Budou respektována ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3 Při projektování a realizaci stavby bude dodržena ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- 3.4 Požadujeme respektovat ustanovení „Standardů pro vodovodní síť města Brna“, „Standardů pro kanalizační zařízení města Brna“ a v nich uvedené normy.
- 3.5 Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích investorů.
- 3.6 Do splaškové kanalizace nebude možné odvádět žádné množství dešťových vod (do splaškové kanalizační přípojky nesmí být zaústěny dešťové vody).
- 3.7 Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu statutárního města Brna, města Kuřim, města Modřice, obce Česká a Želešice.

4. Veřejné osvětlení

OI MMB, jako zástupce vlastníka veřejného osvětlení SMB, **požaduje** splnění těchto podmínek (vyřizuje Mgr. Elen Zeiselová, e-mail: zeiselova.elen@brno.cz, tel.: 542 174 770):

Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření obstaravatele veřejného osvětlení společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost zn. **TSB/02990/2026** ze dne 09.04.2026.

Toto stanovisko nelze použít jako souhlas OI MMB k záboru veřejného prostranství pro výkopové práce.

Toto stanovisko je platné po dobu 12 měsíců ode dne jeho vydání.

- 22. 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.

23. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:
- a) Po provedení základových konstrukcí
 - b) Po dokončení hrubé stavby
 - c) Závěrečná kontrolní prohlídka
24. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
25. 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.
26. 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 Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 08.06.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Domy a viladomy, Brno-Soběšice“, na ul. Dohnalova, pozemek parc. č. 1086/14, 1086/15, 1086/65, 1086/83, 1086/87, 1086/97, 1086/100, 1086/294, 1086/296, 1086/298, 1086/299, 1086/322, 1086/332, 1086/333 v katastrálním území Soběšice, obec Brno. Stavebníkem je společnost Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a společnost bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov, které na základě plné moci zastupuje Ing. Martin Sádovský, IČO 76657108, Východní č.p. 632, 664 24 Drásov. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je novostavba 7 RD včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, skladů pro domy A – F a záhumenní cesta v jižní části řešeného území, boxy na popelnice v severní části řešeného území. Součástí záměru je dělení pozemků v k. ú. Soběšice.

Stavební úřad opatřením ze dne 29.07.2026 č. j. MMB/0389699/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky a stanovil jim k tomu lhůtu. Ve vyrozumění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Opatřením ze dne 08.09.2026 č. j. MMB/0485871/2026 vyrozuměl stavební úřad účastníky řízení o doplnění podkladů pro rozhodnutí. Konkrétně byla doložena upravená souhrnná technická zpráva, upravený katastrální situační výkres, upravený koordinační situační výkres, upravené PENB k jednotlivým domům, nový situační výkres pro odnětí ze ZPF, nový situační výkres budoucího stavu pozemků, vyjádření BKOM a Geometrický plán. Zároveň stavební úřad stanovil lhůtu k podání námitek a lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky.

Okruh účastníků řízení pro dělení pozemků 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) stavebníkovi, tj. Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov;
- 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-sever;
- písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov;

Žádost o povolení dělení pozemků byla podána vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem povolení. K žádosti o povolení dělení nebo scelení pozemků byla přiložena celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení pozemků s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka.

Podle ust. § 217 odst. 4 stavebního zákona platí povolení dělení pozemků na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

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:

- písm. a) stavebníkovi, tj. Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov
- 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-sever;
- písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12 a bydlenísoběšice s.r.o., IČO 21624305, Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov;
- písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj. - vlastníci pozemků parc. č. parc. č. 1086/16, 1086/36, 1086/56, 1086/58, 1086/67, 1086/69, 1086/75, 1086/77, 1086/80, 1086/86, 1086/89, 1086/93, 1086/94, 1086/95, 1086/98, 1086/99, 1086/134, 1086/135, 1086/142, 1086/143, 1086/153, 1086/154, 1086/155, 1086/163, 1086/172, 1086/174, 1086/176, 1086/177, 1086/178, 1086/179, 1086/180, 1086/181, 1086/182, 1086/183, 1086/184, 1086/185, 1086/186, 1086/187, 1086/188, 1086/189, 1086/190, 1086/194, 1086/195, 1086/214, 1086/236, 1086/254, 1086/255, 1086/256, 1086/258, 1086/259, 1086/260, 1086/261, 1086/262, 1086/263, 1086/264, 1086/265, 1086/266, 1086/267, 1086/269, 1086/270, 1086/271, 1086/309, 1086/311, 1086/321, 1086/334, k. ú. Soběšice

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost o povolení záměru a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy

zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad 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.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna jsou pozemky parc. č. 1086/14, 1086/15, 1086/65, 1086/83, 1086/87, 1086/97, 1086/100, 1086/294, 1086/296, 1086/298, 1086/299, 1086/322, 1086/332, 1086/333, k. ú. Soběšice, obec Brno součástí zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití: bydlení individuální - BI se specifikací prostorového uspořádání: struktura rezidenční nízkopodlažní s výškovou hladinou 1 (3 – 7 m).

Pozemky jsou součástí zóny Z4.10 Soběšice se shodným charakterem, která zpřesňuje požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj. Dále jsou součástí rozvojové lokality So-2 Zeiberlichova.

V současnosti účinný Územní plán města Brna je uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7, do souladu s prvním Územním rozvojovým plánem, který vydala vláda České republiky dne 28.08.2024 usnesením č. 581 a 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, 2, 3a a 3b.

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

Zastavitelné plochy jsou plochy vymezené ÚPmB k zastavění.

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

1. úroveň obecných podmínek využití území v textové části ÚPmB,
2. úroveň základních podmínek využití území:
 - pro celé území města jsou obecně stanoveny pro každý typ plochy s rozdílným způsobem využití podmínky využití území, přičemž pro některé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny požadavky na minimální plošné zastoupení zeleně a podrobnější využití (dále též „funkční využití“);
 - pro některé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž v kódu plochy stanovena specifikace podmínek prostorového uspořádání (dále též „prostorové uspořádání“);
 - zpřesňující podmínky pro využití jednotlivých rozvojových lokalit jsou uvedeny v tabulce rozvojových lokalit (viz Příloha č. 1 Karty lokalit);
 - zpřesňující podmínky pro využití stabilizovaných ploch.
3. úroveň doplňujících podmínek využití území vztahujících se k ostatním plochám, koridorům a trasám vymezeným tímto územním plánem. Doplňující podmínky využití území jsou dané příslušným členěním území, režimem nebo systémem, který zpravidla není vázán na jednotlivou plochu s rozdílným způsobem využití (může být uplatněn jen na její části nebo i přes několik

ploch s rozdílným způsobem využití současně); graficky je vyjádřen jako plošný (převážně šrafou), liniový, případně bodový překryv.

Úrovně 2 a 3 jsou vždy zobrazeny v grafické části územního plánu a zároveň jsou podmínky využití formulovány textem v příslušných kapitolách textové části územního plánu.

Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů na změny využití území závazné. Obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití (tj. před základními podmínkami využití území) a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území.

Základní podmínky využití území:

Funkční využití: Bydlení individuální – BI

Podmínky využití

- Hlavní je využití pro bydlení v rodinných domech.
- Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 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.
- Nepřípustné je využití pro bydlení v bytových domech a jiné 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 je stanoveno v rozsahu 40 % pro disponibilní pozemky 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.

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 je definováno:

- a) Specifikací struktury zástavby,
- b) Specifikací výšky zástavby.

Ad a) Specifikace struktury zástavby - R = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která 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. Stanovena je zejména v plochách bydlení všeobecného, bydlení individuálního a smíšených obytných všeobecných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a v lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

Pravidla pro uspořádání zástavby:

- 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.

Ad b) Specifikace výšky zástavby určuje minimální a maximální regulovanou výšku umísťovaných budov.

- Výšková hladina 1 (3 - 7 m) je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky.

Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše.

Doplňující podmínky využití území:

Předmětné pozemky jsou součástí zóny se shodným charakterem: Z4.10 Soběšice. Karta zóny stanovuje pro danou zónu požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj. Dále jsou součástí rozvojové lokality So-2 Zeiberlichova.

Na základě uvedených skutečností OSŘ MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska zastavitelné plochy:

Záměr do území vkládá citlivě novostavbu 7 rodinných domů a souvisejících drobných staveb. Vzhledem k tomu, že záměr respektuje charakter území a stanovené podmínky využití území je jeho provedení přípustné.

Z hlediska základních podmínek využití území

Z hlediska funkčního využití:

Rodinné domy budou sloužit k individuálnímu bydlení.

Vlastní novostavba je v ploše bydlení individuálního, jejímž hlavním využitím je bydlení. Novostavbou RD dojde ke snížení zastoupení zeleně na disponibilním pozemku, ale požadovaných 40 % zeleně na disponibilním pozemku bude splněno.

Předložený záměr je tedy v souladu s podmínkami využití daných ploch s rozdílným způsobem využití.

Z hlediska prostorového uspořádání:

a) Z hlediska struktury zástavby:

Novostavba rodinných domů se nachází na ulici Dohnalova v Soběšicích. V místě je založena uliční čára. Předložený záměr je v souladu s pravidly pro uspořádání rezidenční nízkopodlažní zástavby.

b) Z hlediska výšky zástavby:

Stanovená max. výšková hladina 7 m v dané ploše je pro ulici Dohnalova charakteristická a tedy určující. Svou výškou římsy od stávajícího terénu posuzovaný záměr výškovou hladinu 7 m stanovenou v dané ploše nepřekračuje. Z výše uvedeného posouzení vyplývá, že záměr je v souladu se specifikací výšky zástavby dané plochy s rozdílným způsobem využití.

Z hlediska doplňujících podmínek využití území:

Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj stanovené kartou zóny Z4.10 Soběšice jsou předloženým záměrem pro danou zónu respektovány.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OSŘ MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací, a proto je přípustný.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 01/2026, Ing. Martin Skřivan, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 100 2122, ID PD: SR00X02DYLA6. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

- Odbor životního prostředí vydal jednotné environmentální stanovisko ze dne 26.05.2026 č. j. MMB/0292548/2026/JN
- Odbor investiční MMB vydal stanovisko pod č.j. MMB/0252821/2026 dne 22.05.2026;
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala závazné stanovisko pod č. j. KHSJM 18631/2026/BM/HOK dne 30.04.2026

Pro 4 domy jsou připraveny stávající přípojky ukončené ve vodoměrných šachtách. Pro 3 domy jsou navrženy nové vodovodní přípojky. Jednotlivé domy budou samostatnými přípojkami napojeny na stávající splaškovou stoku z kameninového potrubí DN300. Pro 4 domy (RD A, B, D a E) jsou připraveny stávající přípojky ukončené revizními šachtami DN600. Pro 3 domy jsou navrženy nové splaškové kanalizační přípojky z obetonovaného kameninového potrubí DN150 ukončené plastovou revizní šachtou DN600. Pro odvádění dešťových vod ze střech a teras jsou navrženy vyhřívané střešní vpusti napojené na odpadní potrubí vedené v instalačních šachtách a po fasádě. Ve zpevněných plochách před vstupem do 1.PP jsou navrženy liniové odvodňovací žlaby. Svodné potrubí uložené v zemi bude platového hrdlového potrubí min. SN8. Vedené bude do plastových akumulacních nádrží o objemu 3 m³. Přepady z nádrží budou vedeny do vsakovacích galerií navržených z plastových tunelů. Připojení objektu bude provedeno z rozvodu distribuční sítě NN, která bude v lokalitě upravena pro výstavbu RD. Přípojková skříň NN bude umístěna dle situačního výkresu. Elektroměrový rozvaděč bude umístěn v pilíři v těsné blízkosti RD. K navrženému řešení napojení vydali vlastníci inženýrských a technických sítí svá stanoviska, která jsou součástí žádosti a jejich podmínky jsou zapracovány do předložené projektové

dokumentace. Z hlediska napojení sítí je stavba v souladu s požadavky na technickou infrastrukturu. Z hlediska dopravní infrastruktury budou objekty napojeny na stávající ulici Dohnalova, žádost byla dále podložena souhlasem se zásahem do komunikace od soukromého vlastníka této komunikace. Výpočet potřebných parkovacích míst byl proveden dle ČSN 736110 v části B.4 souhrnné technické zprávy B. Potřebná parkovací stání v počtu 12 stání jsou splněna navrženým řešením.

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.

Odbor životního prostředí vydal **jednotné environmentální stanovisko** ze dne 26.05.2026 č. j. MMB/0292548/2026/JN, jehož součástí je toto **odůvodnění**:

Odůvodnění výroku II.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) na základě provedeního šetření a posouzení otázky, zda navrhovaný záměr lze vyhodnotit jako účelný a proveditelný a není v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Předmětným záměrem nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Na daném území se nenacházejí meliorace a závlahy. V tomto území nebylo zapotřebí v minulosti řešit vodní erozní činnost.

Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou. Žadatel před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky spadající pod ochranu ZPF. Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemků.

Podle § 14 odst. 5 zákona 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, vede o činnostech souvisejících se skryvkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skryvky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skryvky, dále ochrana a ošetřování skryvky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

Podle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu. O výši odvodů rozhodne Odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů (stavební zákon) po zahájení realizace záměru.

Pozemek přísluší k BPEJ č. 3.29.11 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 8,74 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do III. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 5 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 43,70 Kč/m², tj. za 1.090 m² celkem 47.633,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Žadatel je povinen Odboru VLHZ MMB:

- podle § 11 odst. 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,

- podle § 11 odst. 4 písm. b) zákona o ochraně ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru (např. zahájení skryvky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
- podle § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Pozemky se nachází podle Územního plánu města Brna v zastavitelném území, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem BI.R1, tj. určené pro funkci bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-7 m.

Pozemky jsou odnímány za účelem výstavby 7 řadových rodinných domů, každý o dvou bytových jednotkách. Navrhovaný objekt jednoho rodinného domu bude mít dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, obsahuje dvě bytové jednotky (pro dvě rodiny). Součástí výstavby jsou také zpevněné plochy, zahradní domky a boxy na popelnice. Část pozemků je ve vlastnictví žadatele a část pozemků je ve vlastnictví společnosti Soblouky s.r.o., IČO 21702705, Mojžírovo náměstí 75/2, Královo Pole, 61200 Brno, jež k odnětí ze ZPF pro daný záměr udělila souhlas, který je založen ve spise.

Podle § 9 odst. 4 zákona o ochraně ZPF předmětem odnětí ze ZPF u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako zahrada, je předmětem odnětí plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, přičemž podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF se stanovují na veškerou plochu zemědělské půdy dotčenou výstavbou.

Po realizaci změny druhu pozemků v terénu, po předložení tohoto souhlasu a dalších příslušných dokladů vydaných podle stavebního zákona provede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město změnu druhu pozemků, tj. zápis jiných údajů do katastru podle ust. § 28 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Oprávněná úřední osoba: Ing. Zuzana Stehlíková, OVLHZ MMB, tel: 542 174 615, stehlikova.zuzana@brno.cz

Odůvodnění výroku III.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- Projektová dokumentace ověřená Ing. Martinem Skřivanem, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. autorizace ČKAIT 1002122, v 01/2026
 - Hydrogeologický průzkum vsakovacích poměrů ověřený v 11/2025 Mgr. Jiřím Hrubým, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 2360/2017
 - Stanovisko Povodí Moravy, s.p., pod zn. PM-14955/2026/5203/He ze dne 29. 4. 2026
1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené Ing. Martinem Skřivanem, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. autorizace ČKAIT 1002122, v 01/2026, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu vodoprávního úřadu.
 2. Stavba bude provedena v souladu s Hydrogeologickým průzkumem vsakovacích poměrů ověřený v 11/2025 Mgr. Jiřím Hrubým, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 2360/2017, a to za dodržení opatření uvedených v HG posudku a PD, která zamezí negativnímu ovlivnění jakosti a množství podzemních vod případně stávajících zdrojů podzemní vody v zájmovém území a dále, že nedojde k negativnímu ovlivnění stability zájmového území a okolních pozemků.
 3. Bude dodržována norma ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 4. Ke kolaudaci bude doložen doklad o provedení ověřovací vsakovací zkoušky hydrogeologem.

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

Vzhledem k tomu, že stavebníkem navrhované řešení je technicky a ekonomicky zdůvodněné předloženou projektovou dokumentací a ostatními doklady, a nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské a ostatní veřejné zájmy ani dotčena práva účastníků, vyhověl vodoprávní úřad žádosti, jak je výše uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Jana Steinhauserová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 290, steinhauserova.jana@brno.cz

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

OŽP MMB doporučuje z důvodu ochrany ptáků využít taková opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do prosklených ploch. Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody v ustanovení § 5a odst. 1. Účinná opatření jsou uvedena ve Standardu SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály. Z důvodu ochrany volně žijících ptáků OŽP MMB doporučuje konzultovat záměr s odborným ornitologem, např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel.: 774 330 355, e-mail: jmpcso@birdlife.cz, který navrhne vhodná opatření, aby bylo vyloučeno porušení § 5a zákona o ochraně přírody (Pozn.: Samostatně umístěné siluety dravců nelze považovat za účinné opatření).

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Barbora Řehůřková, OŽP MMB, tel: 542 174 175, rehurkova.barbora@brno.cz

Záměr nepodléhá vydání žádného opatření podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření - 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 při respektování stanovených podmínek je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Toto souhlasné závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část povolujícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nabude účinnosti až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí podle stavebního zákona.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Stane-li se do té doby součástí následného rozhodnutí podle stavebního zákona, bude jeho platnost totožná s platností tohoto rozhodnutí.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

Odůvodnění podmínek výroku II. rozhodnutí o povolení záměru

Podmínka č. 1 odkazuje na grafickou část žádosti, dokumentaci pro povolení záměru, která je součástí spisového materiálu stavebního úřadu.

Podmínky č. 2 až č. 17 jsou obecného rázu a vycházejí z charakteru stavby a stanovují obecné povinnosti žadatele, stavebníka, dle stavebního zákona, zejména pak ve smyslu § 160 stavebního zákona.

Podmínka č. 18 vychází z ustanovení zákona č. 361/2000 Sb., zákon o silničním provozu.

Podmínka č. 19 je upozornění na dodržování stanovených podmínek ve vyjádření a stanoviscích vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Podmínky č. 20 a 21 jsou převzaté ze závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů.

Podmínky 22 až 26 vychází z vybraných ustanovení stavebního zákona.

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.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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.

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.

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. Ivana Münster
referent stavebního úřadu obvodu II
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. a) ve výši 6 000 Kč. Správní poplatek byl uhrazen dne 17.08.2026.

Dále:

- Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

stavebník

Ing. Martin Sádovský, IDDS: tdxqz8e, Východní č.p. 632, 664 24 Drásov

zastoupení pro: bydlenísoběšice s.r.o., Litostrov č.p. 24, 664 83 Domašov

zastoupení pro: Soblouky s.r.o., Mojžírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–sever

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. 1086/16, 1086/36, 1086/56, 1086/58, 1086/67, 1086/69, 1086/75, 1086/77, 1086/80, 1086/86, 1086/89, 1086/93, 1086/94, 1086/95, 1086/98, 1086/99, 1086/134, 1086/135, 1086/142, 1086/143, 1086/153, 1086/154, 1086/155, 1086/163, 1086/172, 1086/174, 1086/176, 1086/177, 1086/178, 1086/179, 1086/180, 1086/181, 1086/182, 1086/183, 1086/184, 1086/185, 1086/186, 1086/187, 1086/188, 1086/189, 1086/190, 1086/194, 1086/195, 1086/214, 1086/236, 1086/254, 1086/255, 1086/256, 1086/258, 1086/259, 1086/260, 1086/261, 1086/262, 1086/263, 1086/264, 1086/265, 1086/266, 1086/267, 1086/269, 1086/270, 1086/271, 1086/309, 1086/311, 1086/321, 1086/334 v k. ú. Soběšice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Brno, Soběšice č.p. 841, č.p. 846, č.p. 853, č.p. 855, č.p. 839, č.p. 852 a č.p. 854

Vlastníci technické a dopravní infrastruktury

Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt, Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf, Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9, Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6, Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Technické sítě Brno, akciová společnost, IDDS: 55kgizb, Barviřská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

DOTČENÉ ORGÁNY

KHS Jmk, IDDS: jaaai36, Jeřábková č.p. 1847/4, 602 00 Brno 2

MMB, Odbor investiční, Kounicova 67a, 602 00 Brno 2

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

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

Povodí Moravy, s. p., IDDS: m49t8gw, Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2

SPIS