

SP.ZN.: R/2026/168387/4
Č. J.: R/2026/168387

VYŘIZUJE: Ing. Jana Jánská
TEL./E-MAIL: +420 542175441/ janska.jana@brno.cz

Brno 29.09.2026

POVOLENÍ ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ STAVBY – ZRYCHLENÉ ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 22.07.2026 žádost vlastníků stavby, kterými jsou Drahomír Bazala, nar. 28.03.1954, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno a Miluše Bazalová, nar. 14.09.1949, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno, oba zastoupení na základě plné moci Zuzanou Bazalovou, IČ 68106572, s místem podnikání Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno, o vydání rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby nazvané „**Změna užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry**“ spočívající ve změně užívání jihovýchodní části 1NP rodinného domu č. pop. 1003/8 na ulici Drnovická, umístěného na pozemku parc. č. 185 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, z dosavadního účelu užívání jako sklad, prádelna, WC a garáž na nový účel užívání, kterým je provozovna kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry.

Stavební úřad po přezkoumání žádosti podle ust. § 193 stavebního zákona

povoluje

podle ust. § 239 odst. 1 a ust. § 241 odst. 1 stavebního zákona

změnu v užívání stavby s názvem:

„Změna užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry“
prováděné v jihovýchodní části 1NP rodinného domu č. pop. 1003/8 na ulici Drnovická, umístěného na pozemku parc. č. 185 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno

stavebníkům,

kterými jsou Drahomír Bazala, nar. 28.03.1954, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno a Miluše Bazalová, nar. 14.09.1949, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno, oba zastoupení na základě plné moci Zuzanou Bazalovou, IČ 68106572, s místem podnikání Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno,

jako první úkon v řízení.

Navrhovaná změna v užívání stavby spočívá ve změně účelu užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry.

Předmět řízení:

Stavební úřad povoluje změnu v užívání části stavby nazvané „Změna užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry“ spočívající ve změně užívání prostor v jihovýchodní části 1. NP rodinného domu č. pop. 1003 na ulici Drnovická v Brně-Žabovřeskách, umístěného na pozemku parc. č. 185 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, z dosavadního užívání jako garáž, sklad a prádelna se stávajícím WC na nový účel užívání, kterým bude provozovna kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry se zázemím a WC.

Změna v užívání je povolována bez stavebních úprav. V souvislosti se změnou v užívání nedochází ke změně nosných konstrukcí ani vnějšího vzhledu stavby ani k jiným stavebním úpravám.

Prostory provozovny budou nově užívány jako kadeřnictví, kosmetika, pedikúra a související zázemí. Obytná část rodinného domu nacházející se v severozápadní části 1. NP není předmětem změny v užívání a její způsob užívání zůstává beze změny.

Účastníky řízení stanovenými podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou Drahomír Baz0ala, nar. 28.03.1954, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno a Miluše Bazalová, nar. 14.09.1949, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 22.07.2026 žádost o vydání povolení změny v užívání stavby s názvem „Změna užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry“ prováděné v jihovýchodní části 1NP rodinného domu č. pop. 1003 na ulici Drnovická v Brně-Žabovřeskách umístěného na pozemku parc. č. 185 v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno. Žadateli jsou vlastníci stavby, kterými jsou Drahomír Bazala, nar. 28.03.1954, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno a Miluše Bazalová, nar. 14.09.1949, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno, oba zastoupeni na základě plné moci Zuzanou Bazalovou, IČ 68106572, s místem podnikání Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je změna v užívání stavby, která spočívá ve změně účelu užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry.

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v užívání, která splňuje požadavky ust. § 241 stavebního zákona, tj. nedotýká se práv třetích osob, nevyžaduje vydání integrovaného povolení, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz, nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů, nebo nezpůsobí změnu kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva stavby podle jiného právního předpisu, stavební úřad vydal rozhodnutí jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 241 odst. 3 stavebního zákona, tj. vlastníci stavby: **Drahomír Bazala**, nar. 28. 3. 1954, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno a **Miluše Bazalová**, nar. 14. 9. 1949, trvale bytem Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno, oba zastoupeni na základě plné moci Zuzanou Bazalovou, IČ 68106572, s místem podnikání Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a přiložené podklady 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.

K žádosti žadatel doložil popis stávajícího a navrhovaného způsobu užívání dotčených prostor a náskres stávajícího dispozičního uspořádání s vyznačením prostor, jejichž užívání se navrhovanou změnou mění a závazná stanoviska dotčených orgánů. V uvedené věci byla vydána tato závazná stanoviska:

- souhlasné závazné stanovisko č.j. KHSJM 30597/20265/BM/HOK (sp.zn. 01066/2026/189) ze dne 11.06.2026 Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, se sídlem Jeřábkova 4, 602 00 Brno,
- souhlasné závazné stanovisko č.j. MMB/0380805/2026/HI/zs (sp.zn. 7500/OPP/MMB/03525846/2026/4) ze dne 13.07.2026 Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče, se sídlem Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno.

Z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací stavební úřad předepisuje, že předmětem žádosti je změna užívání pouze části stavby, konkrétně části 1NP rodinného domu s dosavadním účelem užívání jako garáž, sklad a prádelna se stávajícím WC na nový účel užívání, kterým bude provozovna kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry se zázemím a WC. Stavební úřad tedy posuzuje soulad s Územním plánem města Brna pouze v rozsahu dané změny, tedy pouze v rozsahu změny užívání části rodinného domu na provozovnu kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry. Z hlediska terminologie Územního plánu města Brna tak dochází pouze ke změně funkčního využití území, nikoliv prostorového uspořádání stavby.

Regulace obecných podmínek využití území mimo jiné upravuje práci s tzv. integrovanými jevy. Jedná se o jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše. Územní plán s těmito jevy pracuje podle následujícího pravidla: *„Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území) legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití plochy s rozdílným způsobem využití, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné.“*

Jinými slovy v případě, že nedošlo ke změně prostorového uspořádání, a zároveň se jedná o prostorové uspořádání stávající a legální, je i po platnosti nového územního plánu dále přípustné.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna (dále jen „ÚPmB“) se záměr nachází na pozemku parc. č. 185 v katastrálním území Žabovřesky, který jsou součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití nazvané Bydlení všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby v hladině 3-10 m s doplňujícími podmínkami stanovenými pro zónu Z2.14 Žabovřesky. V ploše bydlení všeobecného je hlavní podmínkou využití bydlení a přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m².

Umístění provozovny kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry v předmětné ploše splňuje podmínky přípustného využití. Využitím nebytového prostoru jako je poskytování služeb kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry se nezmění způsob užívání stávající stavby, který je určen pro bydlení. Změnou v užívání stavby nedojde k zásahům do nosných konstrukcí ani k navýšení zastavěné plochy či výšky stávajícího objektu. Změna v užívání nebytového prostoru není v rozporu s podmínkami stanovenými v kartě zóny Z2.14 Žabovřesky. Pro dotčený stavební záměr nevyplývají žádné další regulace vyplývající z doplňujících, obecných a základních podmínek využití území ÚPmB.

Na základě výše uvedeného stavební úřad konstatuje, že předmětný stavební záměr je z hlediska souladu s ÚPmB přípustný.

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 239 stavebního zákona. 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 (dále jen „Brněnské stavební předpisy“).

Stavební úřad posoudil povolovaný stavební záměr, spočívající ve změně v užívání nebytového prostoru, s požadavky na výstavbu daných Brněnskými stavebními předpisy (dále jen „BSP“) a konstatuje, že provozovna kadeřnictví, kosmetiky a pedikúry je navržena v souladu s požadavky ust. § 39 BSP na hygienická zařízení. Stavba je napojena na vodovod pro veřejnou potřebu a veřejný řad splaškové kanalizace v souladu s ust. § 28 a ust. § 29 BSP.

Podle ust. § 242 stavebního zákona se dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání na předmětnou stavbu v rozsahu povolené změny ruší.

Stavební úřad posoudil žádost v souladu s ust. § 239 a ust. § 241 stavebního zákona a došel k závěru, že stavbu lze užívat k předmětnému účelu užívání a na základě výše uvedeného stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto 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.



Digitálně
podepsal
Ing. Lukáš
Bezděk
01.10.2026
12:58

Ing. Lukáš Bezděk
vedoucí obvodu VII stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

SPRÁVNÍ POPLATEK

- Správní poplatek vyměřený dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 6 písm. a) a v souladu s ust. § 9 ve výši 1 000,- byl uhrazen dne 18.09.2026 (VS 4413617533).

DORUČÍ SE

(prostřednictvím datové schránky)

- Zuzana Bazalová, IDDS: p7n3jdk, Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno jako zástupce Drahomíra Bazaly, Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno a Miluše Bazalové, Drnovická 1003/8, Žabovřesky, 616 00 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

(prostřednictvím datové schránky)

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36, Jeřábkova 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, IDDS: a7kbrn, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno