

SP. ZN.: OSR/MMB/0568688/2026/Kas
Č. J.: MMB/0568986/2026

VYŘIZUJE: Ing. Ilona Kaštanová
TEL./E-MAIL: +420 542175343/kastanova.ilona@brno.cz

Brno 21.10.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 19.10.2026 stavebníka, kterým je Martina Topolářová, nar. 26.08.1973, Plástky č.p. 144/1, Jehnice, 621 00 Brno 21, kterého zastupuje Ing. arch. Filip Vítek, IČO 08308039, Jihlavská č.p. 360/19, Bohunice, 625 00 Brno 25, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

Martina Topolářová, nar. 26.08.1973, Plástky č.p. 144/1, Jehnice, 621 00 Brno 21,
kterého zastupuje Ing. arch. Filip Vítek, IČO 08308039, Jihlavská č.p. 360/19, Bohunice, 625 00 Brno 25,

pro stavbu s názvem:

"Rekonstrukce rodinného domu u Amálky na ulici Plástky, Jehnice"
na ul. Plástky 144/1, pozemky p.č. 477/1, 477/2 v katastrálním území Jehnice, 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.

Předmětem povolení záměru je:

Druh a účel povolované stavby

Jedná se o změnu stavby stávajícího samostatně stojícího dvoupodlažního rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, přičemž druhé podlaží tvoří obytné podkroví. Změna stavby zahrnuje odstranění části stavby, nástavbu a stavební úpravy. Účelem stavby je modernizace objektu bydlení, počet bytových jednotek se nemění.

Parametry stavby:

Zastavěná plocha	103 m ²
Podlahová plocha	118 m ²
Obestavěný prostor	540 m ³

Popis prostorového řešení stavby a umístění stavby na pozemku

Z urbanistického hlediska je stávající samostatně stojící rodinný dům součástí individuální zástavby venkovského typu. Stávající dům je podélnou stranou půdorysné stopy orientován do ulice a je od obecní komunikace odsazen. V rámci stavby dojde k odstranění dvorních přístavků, jež původně sloužily jako kůlny. Maximální půdorysné rozměry 1. NP pak budou 13,430 x 8,450 m. Dále bude odstraněna stávající střešní konstrukce a bude provedena nad hlavním objemem stavby nová sedlová střecha s výškou hřebene 7,100 m nad úrovní podlahy 1.NP = $\pm 0,000 = 313,250$ m n.m. Bp. Jedná se o nástavbu, neboť výška stávající stavby je 7,000 m nad úrovní podlahy 1.NP. Hmotově dojde zejména k obnově obytného podkroví o maximálních půdorysných rozměrech 10,640 x 6,940 m. V rámci stavby bude změněna dispozice v 1.NP i v podkroví. Hlavní obytná část je situována v přízemí, v podkroví je jedna obytná místnost se sociálním zázemím. Prostory podkroví jsou prosvětleny vikýři a střešními okny. Celá stavba bude nově zateplena tepelným izolantem o tloušťce 160 mm.

Stavba rodinného domu je umístěna na pozemku p.č. 477/1, k.ú. Jehnice, zateplení bude zasahovat do pozemku p.č. 477/2, k.ú. Jehnice. Po odstranění části stavby RD bude minimální vzdálenost rodinného domu od hranice pozemku p.č. 473/1, k.ú. Jehnice 0,830 m, odstup od hranice s pozemkem p.č. 475/1, k.ú. Jehnice je 3,150 m a zůstane zachován.

Stavba je napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Nově bude vybudována v jižní části pozemku p.č. 477/2, k.ú. Jehnice retenční nádrž o objemu 1,69 m³. Vzhledem k nepříznivým hydrogeologickým poměrům budou dešťové vod ze střechy svedeny do retenční nádrže a dále regulovaným odtokem 0,5 l/s odváděny novou dešťovou kanalizační přípojkou délky 6,28 m do veřejné dešťové kanalizace v ul. Plástky. Přípojka bude ukončena revizní šachtou umístěnou na pozemku p.č. 477/2, k.ú. Jehnice. Srážkové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku investora.

Nová přípojka dešťové kanalizace není předmětem tohoto řízení, neboť se jedná o drobnou stavbu, které nevyžaduje povolení stavebního úřadu.

Objekt bude vytápěn pomocí teplovodního vytápění. Zdrojem tepla bude stávající plynový kotel. Doplnkovým zdrojem tepla budou kamna v obývacím pokoji s odkouřením do nového systémového komína.

Na objektu je navržena instalace nové fotovoltaické elektrárny o celkovém instalovaném výkonu 7,20 kWp. Systém bude tvořen 16 ks fotovoltaických modulů, které budou umístěny na střešních rovinách se sklonem 40°. Součástí systému bude třífázový hybridní střídač SolaX X3-HYBRID-10.0-D G4 a bateriové úložiště SolaX T30 Triple Power LFP HV o kapacitě 12,4 kWh. Vyrobená elektrická energie bude využívána pro vlastní spotřebu objektu a rovněž pro ohřev teplé vody v nepřímo ohřívaném kombinovaném zásobníku.

Fotovoltaické elektrárna a úložiště nejsou předmětem tohoto řízení, neboť se jedná o drobnou stavbu, které nevyžaduje povolení stavebního úřadu.

Požárně nebezpečný prostor od otevřených ploch stavby rodinného bude zasahovat do pozemku p.č. 473/1, k.ú. Jehnice do vzdálenosti 1,12 m. Požárně nebezpečný prostor je vyznačen ve výkresu C.3 Koordinační situace.

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

Pozemek par.č. 477/1, k. ú. Jehnice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří

Pozemek par.č.477/2, k. ú. Jehnice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha

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: par. čís. 477/1, 477/2, k. ú. Jehnice, obec Brno, sousední pozemky: par. č. 471, 473/1, 475/1, 476, 482/6, 486/1, k. ú. Jehnice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací, kterou zpracoval Ing. arch. Filip Vítek, autorizovaný architekt ČKA 05649 a která byla vložena do Informačního systému stavebního řízení pod ID SR00X02J6TG2. Dokumentace byla po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby podle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
3. Stavebník je povinen 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 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 vytyčovací výkresu v souladu s povolením právníkem 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, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku 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 navrhovaný 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.
13. Stavebník předá na Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
14. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
15. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.

16. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
17. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace, tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno.
18. Zásah do místní komunikace v ul. Plástky bude projednán se společností Brněnské komunikace a.s., stanovené podmínky musí být dodrženy.
19. Při realizaci stavby je nutné dodržet ČSN 839061 Ochrana stromů a vegetačních ploch a ČSN 839031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Travníky a jejich zakládání. O povolení ke vstupu a dočasnému užívání plochy zeleně zažádejte ÚMČ Brno-Jehnice, který stanoví specifické podmínky a požadavky.
20. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky statutárního města Brna uvedené ve vyjádření Odboru investičního Magistrátu města Brna č.j.: MMB/0470649/2026 ze dne 2.9.2026:
- Bude respektováno vyjádření provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (dále BVK) zn. BVK/07320/2026 ze dne 23.4.2026.
 - Budou respektována ochranná pásma vodovodu a kanalizaci 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.
 - Při projektování a realizaci stavby bude dodržena ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 - Požadujeme respektovat ustanovení „Standardu pro kanalizační zařízení města Brna“ a v nich uvedené normy.
 - Nová dešťová kanalizační přípojka bude napojena na stávající dešťovou kanalizační stoku v ulici Plástky. Revizní šachta bude umístěna na pozemku vlastníka připojované nemovitosti.
 - Odtok dešťových vod z celkové plochy řešené lokality vypouštěných do kanalizace pro veřejnou potřebu, nesmí překročit přípustné odtokové množství $Q_{\max} = 0,5 \text{ l/s}$.
 - Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu statutárního města Brna, města Kuřim, města Modřice, obce Česká a Želešice.
21. Bude respektováno vyjádření provozovatele vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (dále BVK) zn. BVK/07320/2026 ze dne 23.4.2026:
- Odkanalizování oddílným systémem
- Nová dešťová kanalizační přípojka DN 150 KAM (délka cca 6,2m) bude napojena na stáv. odbočku vysazenou na dešťové kanalizační stoce DN 300 BEO vedenou v ul. Plástky. Přípojka bude ukončena revizní šachtou umístěnou na pozemku investora p.č. 477/2.
- Dešťové vody budou ze střechy objektu svedeny do kanalizační přípojky z retenční nádrže o objemu 1,69 m³. K zabezpečení povoleného množství bude v retenční nádrži osazen vírový ventil.
- Povolený odtok 0,5 l/s bude dodržen.**
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku investora – vsakem.
- Veškeré stavební práce na kanalizační přípojce projednejte s obvodovým technikem kanalizačního provozu p. Polakovičem – t.č. 607 085 805.
- K závěrečné technické prohlídce doložte protokol o správnosti napojení vnitřních rozvodu na oddílný systém odkanalizování, vyhotovený odbornou firmou.**
- Při provádění stavby budou respektovány Standardy pro kanalizační zařízení města Brna, na jejíž stokovou síť se bude nemovitost připojovat.

Dokumentace byla odsouhlasena formou orazítkování s přílohou podmínek. Tyto podmínky k povolení a realizaci přípojky dodržte. Přípojka dešťové kanalizace: dne 23.4.2026 pod č.j. 73260252.

22. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
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: dokončení střešní konstrukce, dokončení vnitřních instalací, závěrečná prohlídka po dokončení stavby.
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 Martina Topolářová, nar. 26.08.1973, Plástky č.p. 144/1, Jehnice, 621 00 Brno 21.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 19.10.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem "Rekonstrukce rodinného domu u Amálky na ulici Plástky, Jehnice" na ul. Plástky 144/1, pozemky p.č. 477/1, 477/2 v katastrálním území Jehnice, obec Brno. Stavebníkem je Martina Topolářová, nar. 26.08.1973, Plástky č.p. 144/1, Jehnice, 621 00 Brno 21, kterého zastupuje Ing. arch. Filip Vítek, IČO 08308039, Jihlavská č.p. 360/19, Bohunice, 625 00 Brno 25. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je změna stavby stávajícího samostatně stojícího dvoupodlažního rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, přičemž druhé podlaží tvoří obytné podkroví. Změna stavby zahrnuje odstranění části stavby, nástavbu a stavební úpravy. Účelem stavby je modernizace objektu bydlení, počet bytových jednotek se nemění.

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 odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší podle ust. § 182 písm. **a) stavebníkovi**, tj. Martina Topolářová, nar. 26.08.1973, Plástky č.p. 144/1, Jehnice, 621 00 Brno 21, kterého zastupuje Ing. arch. Filip Vítek, IČO 08308039, Jihlavská č.p. 360/19, Bohunice, 625 00 Brno 25; 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-Jehnice; 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. stavebník a dále ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice, která má zástavní právo smluvní k pozemku p.č. 477/1, k.ú. Jehnice; písm. **d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno**, tj.

- Ing. Jiří Hrotek, Rozhledová č.p. 53/2, Jehnice, 621 00 Brno 21 a Ing. Jana Hrotková, Rozhledová č.p. 53/2, Jehnice, 621 00 Brno 21 – vlastníci sousedních pozemků p.č. 471, 473/1, k.ú. Jehnice a staveb na pozemku p.č. 471, k.ú. Jehnice
- Magdalena Ševčíková, Plástky č.p. 394/3, Jehnice, 621 00 Brno 21 – vlastník sousedních pozemků p.č. 475/1, 476, 482/6, k.ú. Jehnice a stavby na pozemku p.č. 476, k.ú. Jehnice
- statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna – vlastník sousedního pozemku p.č. 486/1, k.ú. Jehnice
- statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené Odborem investičním Magistrátu města Brna – za vlastníka vodohospodářské infrastruktury (vlastník veřejné dešťové kanalizace)

Vlastnická ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem nemohou být tímto povolením přímo dotčena.

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

Stavební úřad posoudil záměr, zda je přípustný z hlediska souladu s vydanou územně plánovací dokumentací:

Stavební úřad posoudil, zda je umístění záměru v souladu s Územním rozvojovým plánem vydaným dne 28.8.2024 (dále ÚRP) a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje v úplném znění účinném od 18.4.2025 (dále ZÚR JMK) a Územním plánem města Brna účinným od 31.1.2025 (dále ÚPmB).

Navrhovaný záměr představuje změnu stavby stávajícího samostatně stojícího dvoupodlažního rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, přičemž druhé podlaží tvoří obytné podkroví. Stavba se nachází na pozemcích p.č. 477/1, 477/2 v k.ú. Jehnice, obec Brno. Změna stavby zahrnuje odstranění části stavby, nástavbu a stavební úpravy s výškou římsy do 7 m nad okolním terénem. Účelem stavby je modernizace objektu bydlení, počet bytových jednotek se nemění.

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ÚRP a ZÚR JMK konkrétně neřeší, tento záměr není situován v území dotčeném záměry vyplývajících z ÚRP a ZÚR JMK.

Na základě výše uvedeného lze proto konstatovat, že záměr je v souladu s ÚRP a ZÚR JMK.

Dle Územního plánu města Brna vydaném Zastupitelstvem města Brna formou Opatření obecné povahy č.1/2025 účinném od 31.1.2025 (dále ÚPmB) jsou pozemky parc. č. 477/1, 477/2 v k.ú. Jehnice, obec Brno součástí zóny se shodným charakterem Z4. 4 Jehnice, Ořešín. Záměr je dále součástí plochy stabilizované s rozdílným způsobem využití Bl. – bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

Z regulativů – podmínek využití a uspořádání území dle ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ZÓNY SE SHODNÝM CHARAKTEREM

ÚPmB vymezuje zóny se shodným charakterem, které jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres, 5.0 Urbanistická koncepce – schéma a popsány v Příloze č. 2 Karty zón. Karty zón obsahují stanovení požadavků na ochranu základních hodnot a charakteristických prvků a jejich rozvoj pro každou jednotlivou zónu. Zóny se shodným charakterem jsou vymezeny s cílem chránit a rozvíjet hodnoty stabilizovaných ploch; pro návrhové plochy, které jsou do zón zahrnuty, se stanovené podmínky aplikují přiměřeně s ohledem na účel vymezení těchto návrhových ploch. Tyto požadavky se vymezují jako doplňující podmínky využití území.

Z4 – příměstská rezidenční zástavba je charakteristická zejména bydlením v jednopodlažních až dvoupodlažních rodinných domech. Nachází se zpravidla na obvodovém prstenci na území obcí historicky připojených k Brnu, přičemž často tvoří samostatné sídelní celky. Zástavba se obvykle nachází na rozhraní sídla a volné krajiny.

Karta zóny Z4.4 Jehnice, Ořešín – požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- zachovávat stávající drobnější měřítko veřejných prostranství a podporovat lokální charakter
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší
- chránit a rozvíjet systém krajinných prvků doprovázejících Jehnický potok, Ořešínské rákosiny a dále potok Rakovec
- pro zachování charakteristické rozvolněné zástavby v městské části Brno-Ořešín neumožňovat zástavbu bez přímé vazby na uliční veřejné prostranství tzv. zástavbu v druhé řadě

OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

STABILIZOVANÉ PLOCHY

Jako stabilizované plochy jsou vymezeny ty části území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání. Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a

technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – FUNKČNÍ VYUŽITÍ

BYDLENÍ 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 mírou.
- **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.

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.

SPECIFIKACE VÝŠKY ZÁSTAVBY

Hladina 1: **3 m–7 m** charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu

Posouzení souladu záměru s ÚPmB:

Posuzovaný záměr se nachází na pozemcích parc. č. 477/1, 477/2 v k.ú. Jehnice ve stabilizované ploše bydlení individuální (BI) v rámci zóny se shodným charakterem Z4.4 –Jehnice, Ořešín.

Navržená změna stavby dvoupodlažního rodinného domu, přičemž druhé podlaží tvoří podkroví, svým charakterem, objemem i výškovým uspořádáním (s výškou římsy do 7 m) respektuje stávající strukturu rezidenční nízkopodlažní zástavby rodinných domů a nenarušuje její urbanistické ani prostorové uspořádání.

Záměr naplňuje hlavní funkční využití plochy pro bydlení v rodinných domech, je v souladu se stanovenými podmínkami využití území i požadavky na uspořádání zástavby, včetně návaznosti na veřejné uliční prostranství a respektování charakteru stabilizovaného území. Nevvolává změnu funkčního využití území ani zásadní zásah do jeho struktury a je v souladu s obecnými i doplňujícími regulativy Územního plánu města Brna.

Na základě uvedeného lze konstatovat, že navrhovaný záměr není v rozporu s doplňujícími, obecnými a základními podmínkami využití území dle ÚPmB, a proto je v souladu s ÚPmB.

Na základě a po posouzení podkladů předložených spolu se žádostí o povolení záměru stavební úřad vyhodnotil, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, kterou zpracoval Ing. arch. Filip Vítek, autorizovaný architekt ČKA 05649 a která byla vložena do Informačního systému stavebního řízení pod ID SR00X02J6TG2. 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, která byla bez podmínek. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

- Závazné stanovisko – Jednotné enviromentální stanovisko č.j: MMB/0349614/JN ze dne 24.06.2026, které vydal Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna z hlediska složkových zákonů v kompetenci Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna.

Vydání závazného stanovisko bylo odůvodněno následně:

„Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a přiloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

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

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

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

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemky dotčené záměrem nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

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

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

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

Dále bylo k žádosti doloženo:

- Inženýrsko-geologické a hydrogeologické posouzení, které zpracoval v lednu 2026 Ing. Albert Kmeť
- Vyjádření statutárního města Brna, Majetkového odboru Magistrátu města Brna č.j.: MMB/0469594/2026 ze dne 14.09.2026
- Stanovisko statutárního města Brna, Odboru investičního Magistrátu města Brna č.j.: MMB/0470649/2026 ze dne 2.9.2026
- Vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno-Královo Pole, Odbor majetkový a Oddělení veřejné zeleně a majetku č.j.: BKPO/018803/2026/2530/SRUZ ze dne 29.5.2026
- Stanovisko Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. zn.: BVK/07320/2026 ze dne 23.4.2026

Stavba je napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Zdrojem tepla pro rodinný dům bude stávající plynový kotel. Doplnkovým zdrojem tepla budou kamna v obývacím pokoji s odkouřením do nového systémového komína. Nově bude vybudována retenční nádrž dešťových vod. Vzhledem k nepříznivým hydrogeologickým poměrům budou dešťové vod ze střechy svedeny do retenční nádrže a dále regulovaným odtokem 0,5 l/s odváděny novou dešťovou kanalizační přípojkou délky 6,28 m do veřejné dešťové kanalizace v ul. Plástky. Srážkové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány vsakem

na pozemku investora. Nová přípojka dešťové kanalizace není předmětem tohoto řízení, neboť se jedná o drobnou stavbu, které nevyžaduje povolení stavebního úřadu. Přípojka byla schválena vlastníkem dotčeného pozemku (pozemku p.č. 486/1, k.ú. Jehnice) a vlastníkem veřejné kanalizace.

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.

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.

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. Hana Nosálová
vedoucí oddělení Obvodu III
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) a v souladu s ust. § 9 ve výši 4 000 Kč a byl zaplacen.

- **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

stavebník

1. Martina Topolářová, Plástky č.p. 144/1, Jehnice, 621 00 Brno 21, prostřednictvím zplnomocněného zástupce: Ing. arch. Filip Vítek, IDDS: gc93cac
místo podnikání: Jihlavská č.p. 360/19, Bohunice, 625 00 Brno 25

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Statutární město Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno-Jehnice, IDDS: 76nbyg4
sídlo: Náměstí 3. května č.p. 221/5, 621 00 Brno 21

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

3. Ing. Jiří Hrotek, Rozhledová č.p. 53/2, Jehnice, 621 00 Brno 21
4. Ing. Jana Hrotková, Rozhledová č.p. 53/2, Jehnice, 621 00 Brno 21
5. Magdalena Ševčíková, Plástky č.p. 394/3, Jehnice, 621 00 Brno 21
6. ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5
sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5 – Radlice
7. Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno
8. Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, 601 67 Brno
9. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf
sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3

úřední deska

10. Statutární město Brno, Úřední deska, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

DOTČENÉ ORGÁNY

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

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant

12. Ing. arch. Filip Vítek, IDDS: gc93cac
místo podnikání: Jihlavská č.p. 360/19, Bohunice, 625 00 Brno 25

SPIS