Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE Č. J.: MMB/0578643/2026
SPIS. ZN.: OSR/MMB/0540526/2026/Mo

VYŘIZUJE: Ilona Moláčková
TELEFON: +420 542175403
E-MAIL: molackova.ilona@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrrn

DATUM: 26.10.2026
POČET LISTŮ:

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Stavebník, Bc. Petr Kleska, nar. 17.01.1992, Veveří č.p. 461/14, Veveří, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Ing. Kateřina Kapsová, IČO 75200155, Moravské Bránice č.p. 185, 664 64 Dolní Kounice, a (dále jen „stavebník"), podal dne 15.09.2026 žádost o povolení změny záměru před dokončením na stavbu nazvanou:

„Novostavba RD v Komíně“,
pozemky p. č. 2574 a 5275/4, k. ú. Komín, obec Brno (dále jen „stavba").

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru (dále jen „řízení").

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, kterou v květnu 2026 ověřil Ing. arch. David Průša, ČKA 03 438, autorizovaný architekt, požárně bezpečnostní řešení, které ověřila Ludmila Plagová, ČKAIT 1003751IH požární bezpečnost staveb, stavebně technické řešení, které ověřil Ing. Lukáš Kozumplík, autorizovaný inženýr oboru statika a dynamika staveb ČKAIT 1007217.

Předmětem řízení je:

změna stavby před dokončením. Investor nově vlastní dvě sousední parcely, které umožňují situovat dům na obou parcelách. Do terénu bude stavba osazena jako dvoupodlažní s jedním podzemním podlaží. Dům bude sloužit k bydlení. Koupí sousedního pozemku došlo ke změně ve vedení břemena k sousedním pozemkům, které již není aktuální. Na pozemku investora bylo neaktualizováno věcné břemeno k původním pozemkům p. č. 2575, 2576 a 2577 pro potřeby vedení zřízení, užívání, opravy a údržby inženýrských sítí. Nový dům bude samostatně stojící na pozemcích p. č. 2574 a 2575/5, k. ú. Komín, v odstupové vzdálenosti 2040 m od pozemku p. č. 2575/3, k. ú. Komín v odstupové vzdálenosti 4850 m od pozemku 2573/2. Od stávající komunikace je hmota domu odsunuta ve vzdálenosti 9 m.

Nově se umísťuje podzemní vsakovací nádrž s předřazenou akumulací o rozměru 9, 5 x 5,7 x 0, 3 m o objemu 15, 6 m^3, ve vzdálenosti více než 30 m od pozemku p. č. 1055, k. ú. Komín, ve vzdálenosti 5,00 m od pozemků p. č. 2575/3 a ve vzdálenosti 7, 920 m od pozemku 2573/2, k. ú. Komín.

Změna SO 01

Rodinný dům je navržen jako solitérní stavba na svažité parcele. Zastavěná plocha stavbou má přibližně čtvercový tvar o rozměrech 15,5 m x 16,4 m. Hmota 2.np předstupuje před spodní podlaží v uličním prostoru o 1,85 m a má obdélníkový tvar o rozměrech 7,75 x 18 m. Hmota 1.np má obdélníkový tvar o rozměrech 15,5 m x 9,65 m. Podzemní podlaží je rovněž obdélníkového tvaru 15,5 m x 11,45 m a je předsunuto před hmotu 1.np o 4,95 m. Světlé výšky podlaží jsou standardní, jen obytné patro je uvažováno se světlou výškou 3,2 m.
Objekt je definován v tradičním uspořádání. V návaznosti na vstupní podlaží je umístěno hlavní obytné patro. Obývací pokoj je společně s kuchyní a jídelnou, rozšířen o venkovní pobytovou terasu. Většina prostor v tomto podlaží je orientována na západ s výhledem na kopcové panorama. Na obytný prostor navazuje multifunkční pokoj využitelný jako ateliér nebo pokoj pro příležitostné přespání návštěvy, který je orientován do uličního prostoru předzahrádky. Ložnicové patro je umístěno v patře a je přístupné schodištěm z obytného prostoru. Nachází se zde tři dětské ložnice orientované jižním směrem pro využití slunečního svitu v zimních měsících. Přilehlý venkovní pobytový prostor je tvořen venkovní terasou a současně střechou obytného patra. Ložnice rodičů a pracovna je orientována na západ s uplatněním výhledu na panorama Holedná. Provozní patro celého domu je situováno do spodního podlaží v návaznosti na rostlý terén zahrady. V provozním podlaží se nachází prostorná garáž pro existující auta a sportovní vybavení, technické zázemí domu, sauna s odpočívárnou využitelnou jako tělocvična. Garáž i sauna navazují na prostornou zahradu. Saunovací prostor bude obohacen o výhled do zahrady a případný pobyt na terase. Garáž bude možné využít i pro skladování nářadí a technických pomůcek pro údržbu zahrady. Objem domu svým drobným měřítkem umožňuje použití materiálu s drobným čitelným detailem, trvanlivým materiálem s dlouhou životností je cihelný fasádní obklad v podobě cihelných nebo betonových pásků. Šířka obkladu 4 cm a v prodloužené délce v přírodních světlejších barvách béžovo šedé např. typ Brooklyn. Okenní výplně budou z bezrámového zasklení s posuvnými okny. Okna budou trojskla v hliníkovém rámu s venkovním skrytým stíněním v zateplovacím systému, formou screenových rolet.
Povrch cesty a zpevněné plochy před garáží bude tvořen zatravňovací betonovou dlažbou nebo kamennou dlažbou s distancí a možností zatravnění. Povrch pobytových teras je z kamenné dlažby v ložnicovém podlaží je doplněn střešní zahradou, pro příjemnější klima obytných prostor. Pro zakrytí bazénu je využito posuvné folie, jejíž vodící linie je integrovaná v bazénu. Zábradlí pobytové terasy společného podlaží je navrženo jemné ocelové ve výrazné barvě olo, společně s dalšími ocelovými prvky, jako jsou ocelové sloupy podepření 2.nadzemního podlaží.
Změna záměru řeší nové připojení do přípojky splaškové kanalizace. Splaškové vody z RD budou svedeny gravitační kanalizací do čerpací šachty, dále bude proveden výtlak do revizní šachty, z revizní šachty bude gravitační napojení do nové přípojky splaškové kanalizace.
Hlavním zdrojem vytápění bude tepelné čerpadlo země/voda o jmenovitém topném výkonu 16 kW pro BO/W35.
Změna záměru řeší chlazení objektu systémem chlazených stropů.
Změna záměru před dokončením řeší venkovní areálové rozvody a využitím pozemků p. č. 2574 a 2575/4, k. ú. Komín
V rámci změny bude upraven rozsah povoleného sjezdu na pozemek p. č. 2574 a rozšířen stávající sjezd na pozemek p. č. 2575/4, k. ú. Komín. Před RD bude zpevněná plocha pro odstavení dvou osobních vozidel a plocha pro vstup. Napojení na příjezdovou komunikaci je v místě stávající snížené hrany obrubníku +2 cm. Tato hrana byla v rámci komunikace provedena v délce 4,0m, bude rozšířena na 6,0m, aby bylo možné odstavení a otočení dvou vozidel. Parkování bude šikmé, nájezd i otočení bylo prověřeno obalovými křivkami. Sklon kopíruje podélný sklon vozovky 10,5 %, u objektu je plocha vodorovná, což vytvoří zborcenou plochu proměnného sklonu od 5,5 %-8,3 %. Před objektem bude osazena liniová vpust únosností D400, která bude mít spádované dno a bude vyvedena podél objektu a napojena na dešťovou kanalizaci

Druhé napojení bude sloužit pro příjezd do garáže umístěné v 1.PP. Napojení využívá provedenou sníženou hranu nájezdové obruby v délce 6,0m. Ve vjezdu bude osazena posuvná brána odsazená min.1,80m od komunikace. Sklon opět kopíruje podélný sklon vozovky 10,5%, sklon k objektu je proměnný 6,5-13,5%, podél objektu pak 15%. Vzhledem k tomu, že se jedná o rodinný dům a příjezd ke garáži se nachází za oplocením, není navrženo vyhřívání. Majitel má možnost parkování vozidel před objektem. Před garáží je navržená zpevněná plocha, která umožní otočení vozidel. Dešťová voda bude svedena do zeleně, a to přes zapuštěné obruby nebo přes liniové žlaby s únosností D400.

Oplocení pozemku
Stávající způsob drátěného oplocení bude zachován v západní a severní části pozemku. V místě vedení sítě veřejného vodovodu a jeho ochranného pásma. Plot musí být v prostoru ochranného pásma vodovodního řadu lehké konstrukce, bez kamenné či jiné podezdívky. Musí být snadno rozebíratelný jen za použití běžného ručního nářadí a odstranitelný dvěma osobami bez použití mechanizace nebo zvedacího zařízení a bez nutnosti jeho poškození při demontáži. Sloupky plotu resp. jejich základy musí být umístěny mimo ochranné pásmo vodovodu. Po zbytku obvodu pozemku bude provedeno nové oplocení místo oplocení stávajícího. Převážná část oplocení bude tvořena betonovou zídkou ve spodní části a kovovým tyčovým materiálem ve vrchní části. Zídka bude založena na pozemku investora a nebude přesahovat na sousední pozemky. V místě existujícího nepropustného oplocení s pozemkem 2573/1 nebude oplocení realizováno. V místech, kde bude rozdíl navazujících terénů, bude oplocení tvořit opěrnou stěnu, která bude založena na pozemku 2574 nebo 2575/4. Ze strany uličního prostoru v místě vjezdu na parkovací stání, bude část oplocení zrušena bez náhrady. Část oplocení bude nově řešena zděnou zídkou výšky 1,8 m. V místě vjezdu na pozemek při jižní části parcely bude umístěna pojezdová brána. Pro zajištění prostupu inženýrských sítí bude v základové konstrukci oplocení zřízena chránička (průchodka) odpovídajících parametrů. Před zahájením realizace oplocení budou veškeré stávající inženýrské sítě na pozemku vytyčeny jejich správci. V místě křížení tras sítí se zídkou oplocení budou tyto sítě v nezbytném rozsahu obnaženy až na hranici pozemku. V místě křížení bude do základů opěrné zídky (resp. zídky oplocení) osazena chránička umožňující bezpečné vedení sítí. Základová konstrukce zídky budou navržené a provedena mimo trasu vodovodní přípojky tak, aby nedošlo k jejímu zatížení či poškození. Nad trasou přípojky bude osazen staticky odpovídající překlad umožňující vyzdění oplocení bez přenášení zatížení na vedení přípojky.

Navrhované parametry stavy:
zastavená plocha objektu 292 m^2
Plochy zpevněné na terénu 277 m^2
Hrubá podlažní plocha 1.PP 172 m^2
Hrubá podlažní plocha 1.NP 150 m^2
Hrubá podlažní plocha 2.NP 140 m^2
CELKEM HPP 462 m^2
Obestavěný prostor
1.PP 77,3 m2 x 3,65 m = 282 m^3
95,7 m2 x 4,55 m = 435 m^3
1.NP 150 m2 x 3,87 m = 580 m^3
2.NP 140 m2 x 3,39 m = 475 m^3
CELKEM 1772 m^3
Podlahová plocha
1.PP 130,56m^2
1.NP 113,75 m^2
2.NP 102,09 m^2
CELKEM 346,43 m^2

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"), podle ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona

vyrozumívá o zahájení řízení.

Námitky účastníků řízení musí být v souladu s ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona uplatněny **do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění.** K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. Podle § 190 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení svých procesních práv, další námitky mohou uplatňovat, pokud jimi může být přímo dotčeno jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle zvláštního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Stavební úřad nepřihlíží k námitkám, které přesahují výše uvedený rozsah, k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

Stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu stanovuje lhůtu 5 dnů ode dne následujícího po dni uplynutí lhůty k uplatnění námitek. V této lhůtě se mohou účastníci řízení vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po této lhůtě vydá stavební úřad rozhodnutí ve věci.

Účastník řízení si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán za poplatek pořídil kopie spisu nebo jeho části. Dotčené orgány, příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu, mají ve smyslu ust. § 136 odst. 4 správního řádu v souvislosti s probíhajícím řízením právo nahlížet do spisu. Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení v úřední dny: pondělí, středa (8–17 hodin) na Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu, Orlí 655/30, 601 67 Brno, nejlépe po předchozím telefonickém nebo e-mailovém objednání.

Upozornění pro stavebníka
Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že před vydáním povolení je nutno uhradit správní poplatek v celkové výši 5 000 Kč, který byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů: položka 18 bod 1 písm. a).

Poplatek lze uhradit na pokladně stavebního úřadu nebo bankovním převodem na účet Magistrátu města Brna:
č. ú. 111158222/0800
VS 4413613422
SS: 054052626
KS: 0379

Ilona Moláčková
referent stavebního úřadu obvodu III
Odbor stavebního řádu

DORUČÍ SE

stavebník

Bc. Petr Kleska, IDDS: n8yggdj trvalý pobyt: Veveří č.p. 461/14, Veveří, 602 00 Brno 2 kterého zastupuje Ing. Kateřina Kapsová, IČO 75200155, Moravské Bránice č.p. 185, 664 64 Dolní Kounice

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Brno, městská část Brno-Komín, IDDS: bikbwyc, zastoupené starostkou, sídlo: Vavřinecká č.p. 733/15, Brno-Komín, 624 00 Brno 24

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

Marcela Bačíková, Hlavní č.p. 283/34, Komín, 624 00 Brno 24
Marta Melicharová, Kuřimská č.p. 1263/6, Řečkovice, 621 00 Brno 21
Miloslava Plšková, Hlavní č.p. 284/32, Komín, 624 00 Brno 24
Ing. Ivo Sklenář, Hlavní č.p. 1094/38, Komín, 624 00 Brno 24
Ing. Šárka Skřičková, Štursova č.p. 1286/30e, Komín, 616 00 Brno 16
Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt
sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf
sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
EG.D Holding, a.s., IDDS: nf5dxbu
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí č.p. 624/3, 601 67 Brno
T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
Technické sítě Brno, akciová společnost, IDDS: 55kgizb
sídlo: Barvířská č.p. 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Statutární město Brno, městská část Brno-Komín, IDDS: bikbwyc
sídlo: Vavřinecká č.p. 733/15, Brno-Komín, 624 00 Brno 24
Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw, sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2

DOTČENÉ ORGÁNY

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, IDDS: x2pbqzq
sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2
Lesy města Brna, a.s., IDDS: 65hextg
sídlo: Křížkovského č.p. 247, 664 34 Kuřim
Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 67, 601 67 Brno
Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova č.p. 966/67a, 601 67 Brno
Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2

SPIS

ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Neznámí dědicové po zemřelé Ing. Monice Sklenářové, nar. 31.10.1966, Hlavní č.p. 1094/38, Komín, 624 00 Brno 24
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 umožňujícím 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.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne: