Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B | R | N | O

SP. ZN.: OSR/MMB/0529365/2026/Mün **VYŘIZUJE:** Ing. Ivana Münster Brno 9.11.2026
Č. J.: MMB/0595411/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542175409/munster.ivana@brno.cz

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 18.9.2026 stavebníka, kterým je společnost 2N Mik s.r.o., IČO 11934352, Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00 Brno 2, kterého na základě plné moci zastupuje Ing. arch. Josef Kala, IČO 05418488, Mlýnské nábřeží č.p. 153/5, Obřany, 614 00 Brno 14, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

společnost 2N Mik s.r.o., IČO 11934352, Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00 Brno 2,

pro stavbu s názvem:

„Garáž a zahradní domek u RD Dohnalova, parc. č. 1086/89 a 1086/134 v k. ú. Soběšice", na ul. Dohnalova, č. p. 846/29, pozemek parc. č. 1086/89, 1086/134 v katastrálním území Soběšice, 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:

- Garáž
- Zpevněná plocha před garáží
- Zahradní domek

Druh a účel stavby

Novostavba samostatné prefabrikované garáže doplňující stavbu rodinného domu. Garáž je určena pro parkování jednoho osobního automobilu.

Rozšíření stávající zpevněné plochy před garáží o ploše 46 m², sloužící zejména pro příjezd a přístup ke garáži.

Novostavba typového zahradního domku doplňujícího stavbu rodinného domu.

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

Pozemek parc. č. 1086/89, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří

Pozemek parc. č. 1086/134, k. ú. Soběšice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako orná půda

Popis prostorového řešení stavby

Garáž je navržena jako jednopodlažní prefabrikovaný objekt z betonových dílců, založený na betonových základových pasech šířky 300 mm na štěrkopískovém podsypu. Konstrukce stěn, podlahy a střechy tvoří modulární prefabrikovaný systém z betonu. Vjezd do garáže je situován z jižní strany a opatřen sekčními vraty. Objekt je zastřešen plochou střechou ve spádu s povrchem z TPO/FPO fólie. Výška stavby činí 2,96 m od přilehlého terénu.

Navrhované parametry garáže:

Zastavěná plocha činí	18,7 m²
Obestavěný prostor	49,6 m³

Zpevněná plocha je navržena z distanční dlažby. Odvodnění bude zajištěno přímým zasakováním srážkových vod přes propustné spáry dlažby do retenčního podkladního štěrkového lože.

Zahradní domek je navržen jako jednopodlažní typový objekt z lamelových ocelových panelů, umístěný na severní straně pozemku při jeho hranici. Objekt je založen na železobetonové desce tl. 150 mm, vyztužené KARI sítí a uložené na štěrkovém podsypu. Výška stavby činí 2,30 m od přilehlého terénu.

Navrhované parametry zahradního domku:

Zastavěná plocha	12,5 m²
Obestavěný prostor	27,11 m³

Připojení na technickou infrastrukturu

Elektrická energie:

Garáž bude napojena na elektrickou instalaci stávajícího rodinného domu. Z rodinného domu bude provedena odbočka do garáže, která bude vybavena podružným rozvaděčem NN a podružným měřením. Garáž bude vybavena umělým osvětlením. Zahradní domek nebude napojen na elektrickou síť ani vybaven osvětlením.

Vodovod a splašková kanalizace:

Garáž ani zahradní domek nebudou zásobovány vodou; dokumentace nenavrhuje jejich napojení na splaškovou kanalizaci.

Srážkové vody:

Srážkové vody ze střechy garáže budou svedeny dešťovým potrubím do stávajícího systému hospodaření se srážkovými vodami u rodinného domu, tvořeného akumulačně-retenční nádrží s bezpečnostním přepadem do štěrkového vsakovacího prostoru o objemu 1,5 m³. Stávající retenční nádrž o objemu 4,0 m³ kapacitně vyhovuje i po připojení střechy garáže. Srážkové vody ze střechy zahradního domku budou zasakovány povrchově na pozemku stavebníka. Srážkové vody ze zpevněné plochy budou zasakovány přes propustné spáry distanční dlažby do podkladního štěrkového lože.

Umístění stavby na pozemku

Novostavba garáže bude na pozemku parc. č. 1086/134 umístěna tímto způsobem: ve vzdálenosti 2,43 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/190 západní stěnou a ve vzdálenosti 11,33 m jižní stěnou. Vše v k. ú. Soběšice.

Zpevněná plocha před garáží bude na pozemcích parc. č. 1086/89 a 1086/134 umístěna tímto způsobem: ve vzdálenosti 2,43 m od východní hranice pozemku parc. č. 1086/190 a ve vzdálenosti 0,8 m od severní hranice pozemku par. č. 1086/190. Vše v k. ú. Soběšice.
Zahradní domek bude na pozemku parc. č. 1086/134 umístěn tímto způsobem: na hranici s pozemkem parc č. 1086/92 a 1086/71; ve vzdálenosti 0,74 m od hranice s pozemkem parc. č. 1086/251. Vše 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 umisťuje a povoluje: parc. č. 1086/89 a parc. č. 1086/134, k. ú. Soběšice, obec Brno, sousední pozemky: parc. č. 1086/71, 1086/92, 1086/190, 1086/251 a 1307/1, k. ú. Soběšice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 07/2026, Ing. arch. Josef Kala, autorizovaný architekt, ČKA 05 375, ID PD: SR00X02KBKR0, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. 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.
3. 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.
4. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacích výkresů v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
5. 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.
6. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě jednoduchý záznam o stavbě.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
12. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
13. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
14. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
15. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškozování, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
16. 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.
17. 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:
    - Brněnských komunikací a.s. č. j. BKOM/17797/2026 ze dne 30.07.2026,
    - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/14047/2026 ze dne 06.08.2026,
    - CETIN a.s., č. j. 191384/26 ze dne 22.07.2026,
    - GasNet Služby, s.r.o., zn.: 500362632 ze dne 23.07.2026,
18. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
19. Jedná se o stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede
    a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,
    b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je 2N Mik s.r.o., IČO 11934352, Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00 Brno 2.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 18.9.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „Garáž a zahradní domek u RD Dohnalova, parc. č. 1086/89 a 1086/134 v k. ú. Soběšice“, na ul. Dohnalova, č. p. 846/29, pozemek parc. č. 1086/89, 1086/134 v katastrálním území Soběšice, obec Brno. Stavebníkem je společnost 2N Mik s.r.o., IČO 11934352, Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00

Brno 2, kterého na základě plné moci zastupuje Ing. arch. Josef Kala, IČO 05418488, Mlýnské nábřeží č.p. 153/5, Obřany, 614 00 Brno 14. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
b) nejde o záměr EIA,
c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

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

Okruh účastníků řízení 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. 2N Mik s.r.o., IČO 11934352, Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00 Brno 2,
- 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. 2N Mik s.r.o., IČO 11934352, Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00 Brno 2, Tomáš Šimek, Morávkova č.p. 849/1, Soběšice, 644 00 Brno 44, Petr Trojan, Vltavská č.p. 245/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno 25, Jitka Trojanová, Zeiberlichova č.p. 647/55, Soběšice, 644 00 Brno 44;
- písm. *d)* osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.:
    - vlastník pozemků parc. č. 1086/71 a 1086/92 v k. ú. Soběšice - SLD Soběšice s.r.o., Žarošická č.p. 4395/13, Židenice, 628 00 Brno 28
    - vlastník pozemku parc. č. 1307/1 v k. ú. Soběšice - Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
    - vlastník pozemku parc. č. 1086/190 v k. ú. Soběšice - Openline s.r.o., Mojmírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12
    - vlastníci pozemku parc. č. 1086/251 v k. ú- Soběšice - Tomáš Šimek, Morávkova č.p. 849/1, Soběšice, 644 00 Brno 44, Ing. Pavel Latinák, Dohnalova č.p. 839/31, Soběšice, 644 00 Brno 44, Alena Latináková, Dohnalova č.p. 839/31, Soběšice, 644 00 Brno 44, Ing. Petr Vinklárek, Kotěrova č.p. 1734/5, Černá Pole, 613 00 Brno 13, Bc. Kateřina Vinklárková, Kotěrova č.p. 1734/5, Černá Pole, 613 00 Brno 13

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.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna jsou pozemky parc. č. 1086/89 a 1086/134, v k. ú. Soběšice, obec Brno součástí stabilizované 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.

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:

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.

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 m^2.
- 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 umisťovaných 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:
Novostavba garáže a zahradního domku je součástí zóny se shodným charakterem: Z4.10 Soběšice.
Karta zóny stanovuje pro danou zónu požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OSŘ MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, a proto je přípustný.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 07/2026, Ing. arch. Josef Kala, autorizovaný architekt, ČKA 05 375, ID PD: SR00X02KBKR0. 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.

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. 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 5000 Kč. Správní poplatek byl uhrazen dne 09.11.2026.

- **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:

Č.j. MMB/0595411/2026

DORUČÍ SE

stavebník

Ing. arch. Josef Kala, IDDS: ckufjse, Mlýnské nábřeží č.p. 153/5, Obřany, 614 00 Brno 14
zastoupení pro: 2N Mik s.r.o., Běhounská č.p. 115/4, Brno-město, 602 00 Brno 2

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

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

Ing. Pavel Latinák, IDDS: zrsjifz, Dohnalova č.p. 839/31, Soběšice, 644 00 Brno 44
Alena Latináková, Dohnalova č.p. 839/31, Soběšice, 644 00 Brno 44
Ing. Petr Vinklárek, Kotěrova č.p. 1734/5, Černá Pole, 613 00 Brno 13
Bc. Kateřina Vinklárková, Kotěrova č.p. 1734/5, Černá Pole, 613 00 Brno 13
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
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6, Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Openline s.r.o., IDDS: d9irwks, Mojmírovo náměstí č.p. 75/2, Královo Pole, 612 00 Brno 12
SLD Soběšice s.r.o., IDDS: 57b9y9x, Žarošická č.p. 4395/13, Židenice, 628 00 Brno 28
SMB, MČ Brno-sever, starosta, IDDS: cqubvxs, Bratislavská č.p. 251/70, Brno-sever, Zábrdovice, 601 47 Brno 2
Tomáš Šimek, Morávkova č.p. 849/1, Soběšice, 644 00 Brno 44
MMB, Úřední deska, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, 602 00 Brno 2
Petr Trojan, IDDS: wacnaqy, Vltavská č.p. 245/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno 25
Jitka Trojanová, Zeiberlichova č.p. 647/55, Soběšice, 644 00 Brno 44

DOTČENÉ ORGÁNY

MMB, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno
MMB, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno 2

SPIS