Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B R N O

SP. ZN.: OSR/MMB/0589837/2026/Kas **VYŘIZUJE:** Ing. Martina Kašparcová Brno 9.11.2026
Č. J.: MMB/0597670/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542176407/kasparcova.martina@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 24.10.2026 stavebníka, kterým je Silvie Golda Banzet, nar. 2.11.1983, Cihlářská 36, 602 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. Radim Švajda, IČO 87656469, Pekařská 80, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:
Silvie Golda Banzet, nar. 2.11.1983, Cihlářská 36, 602 00 Brno,

pro stavbu s názvem:
„Změna dokončené stavby Cejl 516 byt a provozovna", Cejl 48, č.p. 516, pozemek č. 809, k.ú. Zábrdovice, 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:
Stavební úpravy pro změnu v užívání nebytové jednotky č. 516/15 v objektu na ul. Cejl 48, č.p. 516, pozemek parc. č. 809, k. ú. Zábrdovice, obec Brno. Jedná se o úpravy stávající provozovny v 1. nadzemním podlaží a jejího rozdělení na dvě samostatně funkčně využívané části – provozovnu a byt.
Prostor bude rozdělen na severní část orientovanou do ulice Cejl, která bude sloužit jako provozovna – o podlahové ploše 26 m², sestávající z kanceláře, koupelny a skladu, s přístupem z ulice, a jižní část orientovanou do vnitrobloku, která bude sloužit jako byt o podlahové ploše 34 m², sestávající z pokoje, kuchyně, chodby a koupelny, s přístupem ze společné chodby domu.
Stavební úpravy budou provedeny v rámci stávajícího prostoru jednotky bez zásahu do nosných konstrukcí objektu. Nové zděné konstrukce budou provedeny z keramických bloků se zvýšeným

akustickým útlumem, vnitřní příčky budou provedeny jako sádrokartonové. V celém prostoru bude proveden sádrokartonový podhled. Výplně otvorů budou v bytové části plastové a v kancelářské části hliníkové.
Vytápění obou částí objektu je navrženo elektrickým podlahovým fóliovým vytápěním. Ohřev teplé vody budou zajišťovat dva samostatné elektrické bojlery umístěné v koupelnách. Větrání bude přirozené prostřednictvím oken a dveří; v hygienických místnostech a u kuchyňské digestoře je navrženo nucené odvětrání. V obytných místnostech bytu bude větrání řešeno instalací větracích okenních akustických štěrbin.
Napojení na stávající technickou infrastrukturu zůstává zachováno. Záměr nevyžaduje přeložky stávajících sítí ani změnu dopravního napojení objektu.

Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umisťuje a povoluje
Pozemek parc.č.809, k. ú. Zábrdovice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Popis prostorového řešení stavby
Půdorysné rozměry ani poloha stavby se nemění.

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 povoluje: parc.č.809, k. ú. Zábrdovice, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru
1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 6/2026, Ing. Radim Švajda, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1007243, ID PD: SR00X02LF310 která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění 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.
6. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník/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. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
12. 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.
13. 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.
14. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje č.j.: HSBM- 6207-3/2026 dne 6.10.2026:
    Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona
15. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
16. 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 prohlídky se zúčastnit.
17. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
18. 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.
19. 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 Silvie Golda Banzet, nar. 2.11.1983, Cihlářská 36, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 24.10.2026 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „Změna dokončené stavby Cejl 516 byt a provozovna", Cejl 48, č.p. 516, pozemek č. 809, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Stavebníkem je Silvie Golda Banzet, nar. 2.11.1983, Cihlářská 36, 602 00 Brno, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. Radim Švajda, IČO 87656469, Pekařská 80, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti jsou stavební úpravy pro změnu v užívání nebytové jednotky.

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. § 239 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší stavebníkovi a vlastníku stavby a pozemku, na kterém bude prováděna změna v užívání stavby podmíněna stavební úpravou, tj. Silvii Golda Banzet, nar. 2.11.1983, Cihlářská 36, 602 00 Brno.

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 platného Územního plánu města Brna, stanoveného opatřením obecné povahy č. 1/2025, s účinností od 31.1.2025, se pozemek parc. č.809, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a stavba č.p. 516 na něm nachází v ploše stabilizované smíšené obytné všeobecné – SU.
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.
Podmínky využití ploch SU – smíšených obytných všeobecných jsou:

- Hlavní je využití pro bydlení; občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy; služby a nerušící výrobu; sport.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

Stavební úřad posoudil navržené stavební úpravy pro změnu užívání a uvádí, že nezmění stávající účel a intenzitu využití území, jsou v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, a proto jsou přípustné.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 6/2026, Ing. Radim Švajda, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1007243, ID PD: SR00X02LF310 Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB vydal sdělení pod č.j. MMB/0544446/2026/Zak dne 8.10.2026, Odbor památkové péče MMB vydal závazné stanovisko pod č.j. MMB/0538379/2026/Ku/zs dne 7.10.2026; Krajská hygienická stanice JmK vydala závazné stanovisko pod č.j. KHSJM 50025/2026/BM/HOK dne 15.10.2026; Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal koordinované závazné stanovisko pod č.j.: HSBM- 6207-3/2026 dne 6.10.2026.

Dále bylo k žádosti doloženo:
- plná moc k zastupování
- souhlas Společenství vlastníků Cejl 516/48, Brno

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 Hlávková
vedoucí obvodu I stavebního úřadu
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 zákona o správních poplatcích ve výši **4000 Kč.**

- **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 a vlastník

1.Silvie Golda Banzet, Cihlářská č.p. 651/36, Veveří, 602 00 Brno 2, zast.
Ing. Radim Švajda, Pekařská č.p. 246/80, Staré Brno, 602 00 Brno 2

DOTČENÉ ORGÁNY

2.Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova č.p. 103/32, 602 00 Brno střed-Veveří

3.Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
4.Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí č.p. 624/3, Brno-střed, Brno-město, 601 67 Brno 2
5.Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant

6.Ing. Radim Švajda, Pekařská č.p. 246/80, Staré Brno, 602 00 Brno 2
7.Společenství vlastníků Cejl 516/48, Brno, Cejl 48, 602 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

8.úřední deska
9.referent
10.spis
11.statistika