Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B | R | N | O

SP. ZN.: OSR/MMB/0374690/2025 **VYŘIZUJE:** Ing. Irena Burková Brno 24.11.2026
Č. J.: MMB/0554931/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542175312/burkova.irena@brno.cz

POVOLENÍ ZÁMĚRU – ZRYCHLENÉ ŘÍZENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 14.07.2025 stavebníka, kterým je Mgr. Tomáš Keprt, nar. 24.02.1994, trvale bytem Rekreační 270/7h, 635 00 Brno, zastoupeného na základě plné moci společností ROVAX, s.r.o., IČ 60733900, se sídlem Fryčajova 18/37, 614 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je
Mgr. Tomáš Keprt, nar. 24.02.1994, trvale bytem Rekreační 270/7h, 635 00 Brno, zastoupený na základě plné moci společností ROVAX, s.r.o., IČ 60733900, se sídlem Fryčajova 18/37, 614 00 Brno,

pro záměr stavebníkem nazvaný

„Rekreační objekt Brno-Kníničky“

umístěný na pozemcích parc. č. 1088/4, 1098/13 a 1098/14 v katastrálním území Kníničky, obec Brno,
(„dále jen „stavba"),

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 ve smyslu ust. § 212 stavebního zákona

povolení, jako první úkon v řízení.

Druh a účel stavby
Předmětem stavebního záměru je novostavba rekreačního objektu umístěného na pozemku parc. č. 1088/4 v katastrálním území Kníničky Navrhovaný rekreační objekt je navržen jako nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím pod sedlovou střechou.

Údaje o katastrálním území a parc. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umisťuje a povoluje
Pozemek parc. č. 1088/4, katastrální území Kníničky, obec Brno, je v katastru nemovitostí veden jako orná půda.

Pozemek parc. č. 1098/13, katastrální území Kníničky, obec Brno, je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha.
Pozemek parc. č. 1098/14, katastrální území Kníničky, obec Brno, je v katastru nemovitostí veden jako orná půda.

Popis stavebního záměru:
Rekreační objekt je dřevostavba na půdorysném tvaru obdélníka o rozměrech 10,0 x 6,47 m s navazující zpevněnou plochou o šířce 6,47 m a hloubce 2,5 m (16,2 m^2) a okapovým chodníčkem šířky 0,5 m. Stavba je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím pod sedlovou střechou s vikýřem umístěným na jihovýchodní straně.

Objekt bude založen na betonových základových pasech z betonu C 25/30 XC2 vyztuženého ocelí R 10 505 min. krytí výztuže 50 mm. V nadzemní části bude beton C 25/30 XC2 uložen do základových bednících bloků 300 x 500 x 250 mm a vyztužen ocelí R 10 505 min. krytí výztuže 50 mm. Na nových základových pasech bude zhotovena betonová základová deska tl. 125 mm, která bude vybetonovaná z betonu C 25/30 XC2 na štěrkopískový podsyp tl. 150 mm. Deska bude celoplošně vyztužena sítí z drátu ø 6 mm s oky 150/150 mm. Svislé obvodové stěny přízemí a podkroví budou provedeny jako dřevěné sloupkové konstrukce z KVH hranolů profilu 60/140 mm po 625 mm s tepelně a zvukově izolačními výplněmi z minerální plsti tl. 140 mm, které budou z vnitřní strany izolované parotěsnou fólií Delta reflex. Strop nad 1NP bude dřevěný trámový, doplněný zvukovými izolacemi, záklopem z OSB desek z horní strany a sádrokartonovými povrchy ze spodní strany. Střecha rekreačního objektu bude sedlová se sklonem 41° a vikýřem se sklonem 19°. Střecha bude tvořena dřevěným vaznicovým krovem z KVH hranolů. Profil krokví na objektu bude 80/200, kleštin 60/200 mm a vaznic 140/200 mm. Pozednice 140/140 mm budou ke stropní konstrukci kotveny pásovinou 40/4 mm. Střecha rekreačního objektu bude pokryta difúzní pojistnou hydroizolační fólií Bramac PRO RESISTANT. Dále bude na střeše vytvořeno laťování 60/60 mm a závěsné latě profilu 60/40 mm. Jako střešní krytina bude použita skládaná střešní krytina.

Dispoziční řešení rekreačního objektu

ozn.	***účel místností 1NP***	***ozn.***	***účel místnosti podkroví***
101	*zádveří*	*201*	*schodiště*
102	*sklad*	*202*	*chodba*
103	*koupelna + wc*	*203*	*ložnice*
104	*chodba se schodištěm*	*204*	*pokoj*
105	*obývací pokoj s kuchyní*	*205*	*pokoj*
		206	*koupelna + wc*

Parametry stavby rekreačního objektu:
- zastavěná plocha 64,7 m^2
- podlahová plocha 59,23 m^2
- užitná podlahová plocha 99,93 m^2
- výška hřebene sedlové střechy + 7,42 m od úrovně podlahy 1 NP (+/- 0,000)
- výška římsy sedlové střechy + 4,215 m od úrovně podlahy 1 NP (+/- 0,000)
- výška římsy vikýře + 6,185 m od úrovně podlahy 1 NP (+/- 0,000)
- úroveň +/- 0,000 = podlaha 1NP = 269,62 m n.m. BPV
- obestavěný prostor 444,7 m^3

Vytápění v objektu bude zajištěno teplovodním podlahovým topením. Celý systém vytápění bude napojen na tepelné čerpadlo vzduch/voda. Venkovní jednotka VWL 75/8.2 AS se bude nacházet na severovýchodní straně objektu, vnitřní jednotka VWL 78/8.2 IS MB5 se zabudovanou nádrží o objemu

190 l se bude nacházet v místnosti č. 103. Celý systém vytápění bude ovládán regulátorem napojeným na tepelné čerpadlo. Zásobování objektu TV bude zajišťovat tepelné čerpadlo vzduch/voda s vnitřní jednotkou VWL 78/8.2 IS MB5 se zabudovanou nádrží o objemu 190 l, která se bude nacházet v místnosti č. 103.

Součástí stavby je zpevněná plocha zaštěrkovaná o šířce 4,7 m o celkové ploše 43 m², která bude umístěná na pozemcích parc. č. 1098/13, 1098/14 a 1088/4 k.ú. Kníničky a přístupová zpevněná plocha ze zámkové dlažby se schodištěm šířky 1,2 m.

Dešťové vody z rekreačního objektu budou svedeny pomocí domovního rozvodu dešťové kanalizace do trativodu, kde se bude dešťová voda vsakovat na pozemku parc. č. 1088/4 k.ú. Kníničky.

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu – není předmětem tohoto řízení
Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu se nebude měnit, stavba bude napojena na stávající přípojky vody, splaškové kanalizace a stávající připojení NN. Stávající vodovodní přípojka bude zachována, dojde k rozšíření vnitřních (areálových) rozvodů, zakončených podružnou vodoměrnou šachtou na pozemku parc. č. 1088/4 k.ú. Kníničky. V podružné vodoměrné šachtě bude nově umístěn hlavní uzávěr vody a nová vodoměrná sestava. Splaškové vody budou odváděny do stávající kanalizační přípojky DN 150 KAM, která je zakončena revizní šachtou na pozemku parc. č. 1088/4 k.ú. Kníničky. Novostavba rekreačního objektu na pozemku parc. č. 1088/4 k.ú. Kníničky bude napojena na uliční elektrickou síť NN přes stávající přípojkový pilířek umístěný na pozemku parc. č. 745/18 v k.ú. Kníničky novým zemním kabelem CYKY-J 4x16 a CYKY-J 5x1,5. Areálové rozvody budou vedeny z pozemku parc. č. 745/18 přes pozemky parc. č. 745/9 a 1088/8 v k. ú. Kníničky a budou zakončeny na pozemku parc. č. 1088/4 k. ú. Kníničky novou rozvodnou skříní. Dopravní napojení se nemění, pozemek stavby parc. č. 1098/14, resp. 1088/4 k.ú. Kníničky je napojen na stávající přístupovou panelovou cestu umístěnou na pozemku parc. č. 1098/13 k.ú. Kníničky.

Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku stavebníka, tj. na pozemcích parc. č. 1088/4 a 1098/14 v katastrálním území Kníničky a bude napojeno na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Umístění stavby na pozemku
Novostavba rekreačního objektu bude umístěna na pozemku parc. č. 1088/4 v k.ú. Kníničky. Jihovýchodní strana stavby bude od společné hranice s pozemkem parc. č. 1088/5 v k.ú. Kníničky ve vzdálenosti 2,63 m a severozápadní strana objektu bude od společné hranice s pozemkem parc. č. 1085/1 v k.ú. Kníničky ve vzdáleností minimálně 2,00 m. Severovýchodní nároží novostavby bude umístěno 20,210 m od společné hranice pozemků parc. č. 1088/4 a 1098/14 k.ú. Kníničky.

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, tj. parc. č. 1088/4, 1098/13 a 1098/14 k.ú. Kníničky, obec Brno, a sousední pozemky parc. č. 1098/51, 1098/52, 1083/1, 1084, 1085/1, 1088/5 a 1098/16 k. ú. Kníničky, obec Brno.

Podmínky pro povolení a realizaci záměru:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací, kterou vypracoval a autorizoval Ing. Roman Vašík ČKAIT 1004568, vedenou v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01XGA4Q z dubna 2026, 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 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.
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 vytyčovacích výkresů v souladu s povolením právnickou 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/jednoduchý záznam o stavbě.
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 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.
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. 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. V rámci stavebních prací bude dodržována doba nočního klidu a dnů pracovního klidu.
16. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude v případě nutnosti předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace, tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno.

17. Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku v jednotném environmentálním stanovisku Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna č.j. MMB/0592293/2025/BANI ze dne 02.12.2025, souhlas Odboru vodního a lesního hospodářství Magistrátu města Brna s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za těchto podmínek:

    1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	*Pozemek p. č.*	*Výměra parcely (m^2)*		*Druh pozemku*
		celková	*odnímaná*	
Kníničky 611905	1088/4	1199	269	orná půda
	1098/14	60	37	orná půda
Celkem		-	306	-

    Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	*Třída ochrany*	*Výměra (m^2)*
2.08.40	IV.	306

    2. Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

    K zajištění ochrany ZPF provede stavebník z celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skrývku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,30 m, v celkovém množství 92 m3. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělené části pozemku a po dokončení stavby bude ornice použita pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech pozemků. Stavebník je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

    Dešťová voda spadlá na střechu rekreačního objektu bude svedena okapovými žlaby a svody do domovního rozvodu dešťové kanalizace a bude zaústěna do trativodu. V trativodu se bude srážková voda vsakovat na stavebním pozemku.

18. 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:
    - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/20823/2025 ze dne 11.11.2025,
    - EG. D, s.r.o, zn.: B26123-27171107 ze dne 23.11.2025,
    - EG. D, s.r.o, smlouva o připojení č. 9002134841 ze dne 19.05.2023.
19. 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.
20. 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. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou:

    - závěrečná kontrolní prohlídka.

21. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.

22. 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.
23. 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.
24. Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena 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.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je Mgr. Tomáš Keprt, nar. 24.02.1994, trvale bytem Rekreační 270/7h, 635 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 14.07.2025 žádost o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení stavebníkem nazvaného „Rekreační objekt Brno-Kníničky“ umístěného na pozemcích parc. č. 1088/4, 1098/13, 1098/14, 1088/8, 745/9 a 745/18 v katastrálním území Kníničky, obec Brno. Stavebníkem je Mgr. Tomáš Keprt, nar. 24.02.1994, trvale bytem Rekreační 270/7h, 635 00 Brno, zastoupen na základě plné moci společností ROVAX s.r.o., IČ 60733900, se sídlem Fryčajova 18/37, 614 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti je novostavba objektu pro rodinnou rekreaci.

Stavební úřad zjistil, že žádost neobsahuje požadované náležitosti dle § 184 odst. 2 stavebního zákona a v souladu s § 185 odst. 2 stavebního zákona vyzval stavebníka, aby odstranil nedostatky podané žádosti. Po odstranění vad žádosti stavební úřad ověřil splnění podmínek § 212 stavebního zákona a povolení záměru vydal ve zrychleném řízení bez předchozího vyrozumění účastníků o zahájení řízení. Stavebník doplnil žádost, tj. projektovou dokumentaci, včetně dokladové části (ID dokumentace SR00X01XGA4Q) dne 16.04.2026 pod č.j. R/2025/145215/2.

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

Jelikož žádost po doplnění 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, kterým je

- **Mgr. Tomáš Keprt**, nar. 24.02.1994, trvale bytem Rekreační 270/7h, 635 00 Brno,

písm. *b)* obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj.:

- **statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostkou městské části města Brna, Brno-Kníničky, Lenkou Ištvánovou, Nová 11, 635 00 Brno,

písm. c) vlastníkovi pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

- **Miroslavě Keprtové**, nar. 04.03.1963, trvale bytem Rekreační 270/7h, 635 00 Brno, jako spoluvlastníkovi pozemku parc. č. 1098/13 v katastrálním území Kníničky;
- **Josefu Novotnému**, nar. 24.06.1942, trvale bytem Ondrova 32/32, 635 00 Brno, jako spoluvlastníkovi pozemku parc. č. 1098/13 v katastrálním území Kníničky;
- **Martinu Smerekovi,** nar. 18.06.1968, trvale bytem August-Bebel-Strasse 3a, 815 47 Mnichov, Německo, jako spoluvlastníkovi pozemku parc. č. 1098/13 v katastrálním území Kníničky;

písm. *d)* osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.:

- **statutárnímu městu Brnu**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupenému Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, jako vlastníkovi pozemků parc. č. 1098/51 a 1098/52 v katastrálním území Kníničky, které mohou být realizací záměru dotčeny;
- **Daniele Mohylové Krčmářové**, nar. 20.11.1968, trvale bytem Kníničky č. ev. 56, 635 00 Brno, jako vlastníkovi sousedního pozemku parc. č. 1083/1, 1085/1 a parc. č. 1084 v katastrálním území Kníničky a stavby rodinné rekreace č. ev. 321 k.ú. Kníničky, jejichž vlastnické právo může být realizací záměru přímo dotčeno;
- **Martinu Smerekovi,** nar. 18.06.1968, trvale bytem August-Bebel-Strasse 3a, 815 47 Mnichov, Německo, jako vlastníkovi sousedních pozemků parc. č. 1088/5 a 1098/16 v katastrálním území Kníničky, které mohou být realizací záměru dotčeny;
- společnosti **EG. D, s.r.o.**, IČ 21055050, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno, jako vlastníkovi a provozovateli distribuční energetické soustavy, jehož vlastnické právo může být prováděním stavby přímo dotčeno;
- **statutárnímu městu Brnu**, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupenému Odborem investičním Magistrátu města Brna se sídlem Kounicova 67a, 601 67 Brno, jako vlastníkovi technické infrastruktury na pozemku parc. č. 745/18 k.ú. Kníničky.

Žadatel stavebnímu úřadu doložil k žádosti vyjádření příslušných dotčených orgánů, jakožto také vyjádření vlastníků dotčené technické a dopravní infrastruktury. Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývá rozpor s ustanoveními právních předpisů, které tyto orgány zajišťují, jakožto ani z vyjádření dotčených vlastníků dopravní a technické infrastruktury stavební úřad neshledal důvody záměru nevyhovět, dopravní a technické napojení využívá stávající přípojky a záměr nevyvolává nepřiměřené nové nároky na kapacitu veřejné dopravní a technické infrastruktury.

K žádosti o povolení záměru na pozemcích parc. č. 1088/4, 1098/13 a 1098/14 v katastrálním území Kníničky bylo doloženo:

- Jednotné enviromentální stanovisko č. j. MMB/0592293/2025/BANI ze dne 02.12.2025, které vydal Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, oddělení ochrany a tvorby životního prostředí,
- Vyjádření a souhlas Majetkového odboru Magistrátu města Brna č.j. MMB/0525537/2025 ze dne 14.01.2025,

- Vyjádření a souhlas se záměrem s podmínkami městské části Brno-Kníničky č.j. MCBKNI/01183/2025 ze dne 03.12.2025,
- Stanovisko Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových č.j. UZSVM/B/587950/2025-1 ze dne 07.11.2025,
- Souhlasné závazné stanovisko Sekce majetková Ministerstva obrany odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j. MO 973454/2025-1322 ze dne 04.11.2025,
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 9002134841,
- Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG. D, s.r.o. a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti zn. B6941-26364768 ze dne 13.03.2025,
- EG. D, s.r.o. Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu distribuční soustavy zn. B26123–27171107 ze dne 23.11.2025, doplněný 02.02.2026,
- GasNet služby s.r.o., stanovisko zn. 5003446137 ze dne 24.10.2025,
- Stanovisko Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn. BVK/20823/2025 ze dne 11.11.2025,
- CETIN a.s., vyjádření č.j. 303200/25 ze dne 03.11.2025,
- České radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/390613/2025 ze dne 19.03.2025,
- Dopravní podnik města Brna a.s., zn. 04259/2025/5040 ze dne 20.03.2025,
- T-Mobile Czech Republic a.s., zn. E14991/25 ze dne 13.03.2025,
- Hydrogeologický průzkum vsakovacích poměrů vypracoval v červenci 2025 Mgr. Jiří Hrubý, Ph.D.,
- Inženýrskogeologický průzkum k posouzení základových poměrů vypracoval 07/2025 Mgr. Jiří Hrubý, Ph.D.,
- Radonový průzkum, vypracoval v červenci 2025 Mgr. Jiří Hrubý, Ph.D.
- Účelová mapa, geodetické vytýčení vypracoval v březnu 2025 Ing. Radek Smutný,
- Souhlasy vlastníků účastníků řízení se záměrem.

Stavební úřad dále podle ust. § 193 stavebního zákona posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,

b) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

e) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

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.

Ad a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr z hlediska základních podmínek využití území nachází v ploše zastavitelné Rekreace individuální (RI), s výškovou hladinou zástavby 3 - 7 m, pro kterou z hlediska funkčního využití platí:

PODMÍNKY VYUŽITÍ
***Hlavní** je využití pro rekreaci ve stavbách pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m^2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace.*

***Přípustné** je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou*

objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

***Podmíněně přípustná** je jiné využití, které nesouvisí s hlavním využitím, je s ním slučitelné a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití.*

***Nepřípustné** je využití pro bydlení a využití podstatně omezující hlavní a přípustné využití.*

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace individuální je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Záměr se nachází v rozvojové lokalitě Ky-6 Rozdrojovická, která je charakterizována jako lokalita zajišťující rozvoj rekreace. Při rozvoji lokality je nutno respektovat vymezení krajinné zeleně pro vedení ÚSES a zajistit dopravní propojení východ západním směrem přes lokalitu. Z předložených podkladů je zřejmé, že záměr nezasahuje do vymezené plochy ÚSES a svým umístěním ani oplocením neznemožňuje stanovené dopravní propojení lokality.

Z hlediska základních podmínek využití území se záměr nachází v ploše pro Rekreaci individuální (RI), kde je hlavním funkčním využití rekreace ve stavbách pro rodinnou rekreaci. Výšková úroveň zástavby je stanovena na 3-7 m (R1). Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

Záměrem žadatele je novostavba nepodsklepeného objektu pro rodinnou rekreaci, který má jedno nadzemí podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Novostavba bude umístěna na volném pozemku parc. č. 1088/4 v k.ú. Kníničky. Charakter okolní zástavby tvoří zejména maximálně dvoupodlažní rekreační objekty, které jsou individuálně rozmístěny v předmětné ploše. Záměr žadatele, respektuje výškovou úroveň a nijak nenarušuje hodnotu okolního území. Hlavní římsa sedlové střechy v nejvyšším místě u vikýře je ve výšce max. cca 6 m nad úrovní původního terénu. Z přiložené projektové dokumentace vyplývá, že záměr splňuje prostorové i funkční regulativy Územního plánu města Brna, jelikož záměr (úroveň římsy) nepřesahuje výšku 7,0 m. Plocha disponibilních pozemků záměru, tj. pozemků parc. č. 1088/4 a 1098/14 v k.ú. Kníničky je celkem 1259 m^2. Zastavěná plocha novostavby je 64,7 m^2 a ostatní zpevněné plochy na pozemku parc. č. 1088/4 mají celkem plochu 85,8 m^2, a zpevněné plochy na pozemku parc. č. 1098/14 mají plochu 27,6 m^2, tj. celkem zastavěné plochy obou disponibilních pozemků mají 178,1 m^2, rozdíl mezi celkovou plochou pozemků tj. 1259 m^2 a zastavěnou plochou 178,1 m^2 vychází plocha zeleně na terénu tj. 1081 m^2, což je cca 86 %. Požadavek na zastoupení zeleně na terénu je minimálně 80 %. I tato podmínka je splněna.

Záměr dle výše uvedeného splňuje požadavky na zástavbu objekty pro individuální rekreaci a vzhledem ke splnění prostorových regulativů daných územním plánem, viz výše, lze novostavbu považovat za záměr, který nijak neodporuje charakteru okolní zástavby a současně splňuje požadavek na % zastoupení zeleně na terénu. Na základě výše uvedeného stavební úřad konstatuje, že je záměr v souladu s Územním plánem města Brna.

Ad b) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:
Nepodsklepená novostavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím splňuje definici stavby pro rodinnou rekreaci ve smyslu ust. § 2 písm. l) nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, tj. brněnských stavebních předpisů, dle platného znění, (dále jen „BSP“). Z dokumentace vyplývá, že minimální odstupy novostavby od hranice sousedního pozemku budou 2,0 m a 2,63 m, tímto je splněn požadavek uvedený v § 22 odst. 2) BSP.

Pro povolení záměru a realizaci stavby jsou splněny prováděcí právní předpisy ke stavebnímu zákonu, včetně ustanovení Brněnských stavebních předpisů.

Ad c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:
Stavebnímu úřadu bylo doloženo kladné jednotné environmentální stanovisko MMB Odboru životního prostředí. Stavební úřad neshledal, že by realizací záměru došlo k dotčení jiných veřejných zájmů chráněnými dle jiných právních předpisů.

Ad d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:
Záměr neklade nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Bude využita stávající technická a dopravní infrastruktura, která se v blízkosti záměru nachází.

Ad e) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:
Záměr je umístěn na pozemcích parc. č.1088/4, 1098/14 a 1098/13 v k.ú. Kníničky, kdy pozemky parc. č. 1088/4 a 1098/14 k.ú. Kníničky jsou ve vlastnictví žadatele. Další pozemek, který bude dotčen záměrem je pozemek parc. č. 1098/13 v k.ú. Kníničky, na kterém bude částečně nová zpevněná plocha a sousední pozemky a stavby na nich, tj. parc. č. 1098/16, 1098/51, 1098/52, 1083/1, 1084, 1085/1 a 1088/5 k.ú. Kníničky, kdy všichni jejich vlastníci vyjádřili svůj souhlas se záměrem.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, vedená v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01XGA4Q, kterou vypracoval a autorizoval Ing. Roman Vašík ČKAIT 1004568. 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, tj. brněnských stavebních předpisů.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek pro povolení a provedení novostavby byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna vydal dne 02.12.2025 jednotné environmentální stanovisko pod č.j. MMB/0592293/2025/BANI.

K záměru byly doloženy souhlasy účastníků řízení dle ust. § 187 stavebního zákona, stavební úřad tedy dovozuje, že s povahou záměru účastníci souhlasí. Protože z podkladů přiložených k žádosti stavební úřad pro posouzení záměru neshledal důvody k jejímu zamítnutí, stavební úřad rozhoduje tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Stavební úřad neshledal, že by jakékoliv faktické, či právní okolnosti bránily povolení záměru. Záměr se nijak nedotýká zájmů chráněnými jednotlivými dotčenými orgány, jakožto žádný z účastníků řízení nepřípustnost záměru nenamítal. Záměr nemá zároveň vliv na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzhledem k tomu, že byly splněny náležitosti ust. § 212 stavebního zákona, je vydání povolení záměru prvním úkonem stavebního úřadu v tomto řízení.

Podle ust. § 212 odst. 2 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.

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, 602 00 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. Lukáš Bezděk
vedoucí obvodu VII stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

SPRÁVNÍ POPLATEK

- Správní poplatek v celkové výši 4000 Kč vyměřený podle položky č. 18 bodu č. 1 písm. a) a dle ust. § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, byl uhrazen pod variabilním symbolem 4413617560.

DORUČÍ SE

stavebník (prostřednictvím datové schránky)

- společnost ROVAX, s r.o., IDDS: ypzx88v, Fryčajova 18/37, 614 00 Brno, zastupující Mgr. Tomáše Keprta, Rekreační 270/7h, 635 00 Brno

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (prostřednictvím datové schránky)

- starostka městské části města Brna, Brno-Kníničky, Lenka Ištvánová, IDDS: uwcbyi5, Nová 92/11, 635 00, zastupující statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona (doporučeně do vlastních rukou)

- Miroslava Keprtová, Rekreační 270/7h, 635 00 Brno
- Josef Novotný, Ondrova 32/32, 635 00 Brno
- Martin Smerek, August-Bebel-Strasse 3a, 815 47 Mnichov, Německo

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona (prostřednictvím datové schránky)

- Daniela Mohylová Krčmářová, IDDS: 7frcrq5, Kníničky č. ev. 56, 635 00 Brno
- EG.D, s.r.o., IDDS: nf5dxbu, Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona (interně)

- Magistrát města Brna, Odbor majetkový, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, zastupující statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 949/67, 601 67 Brno 2, zastupující statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

(interně)

- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství, Kounicova 67, 601 67 Brno

NA VĚDOMÍ

(prostřednictvím datové schránky)

- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf, Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno

ÚŘEDNÍ DESKA MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující 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:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne: