

## Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Vypraveno  
dne: - 4 -05- 2026

1

K - SPIS  
B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: OUPR/K/0320/2026  
NAŠE Č. J.: MMB/0198237/2026/Lan  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB0/198237/2026  
SPIS. ZN. D.O.: MMB/0200280/2026

SPZ DESIGN, s.r.o.  
Moravská 359/13  
779 00 Olomouc

VYŘIZUJE: Ing. Petra Lánská  
TELEFON: +420 542 174 241  
E-MAIL: lanska.petra@brno.cz  
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DS: mjq3w35

DATUM: 04.05.2026  
POČET LISTŮ: 5

### Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„Plynárenská 4 – rekonstrukce domu“, dotčené pozemky p.č. 873, 872, k. ú. Zábřovice, obec Brno

### Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje

vydává

podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti podané prostřednictvím Portálu stavebníka na Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska, žadatelem, kterým je Statutární město Brno, MČ Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno, zastoupeným spol. SPZ DESIGN, s.r.o., Moravská 359/13, 779 00 Olomouc, k záměru nazvanému „Plynárenská 4 – rekonstrukce domu“, dotčené pozemky p.č. 873, 872, k. ú. Zábřovice, obec Brno

přípustné

**koordinované závazné stanovisko.**

Posuzovaný záměr řeší rekonstrukci domu na ul. Plynárenská 91/4 v Brně. Objekt je pravidelného obdélníkového tvaru s drobnou přístavbou do dvorní části. Je čtyřpodlažní, podsklepený, s půdní vestavbou. Stavebními úpravami vznikají požadavky na bourací práce v rámci objektu. Budou bourány vnitřní příčky, podlahy, podhledy, krov a střecha.

Posuzovanou dokumentaci zpracovala spol. SPZ Design, s.r.o., Moravská 359/13, 779 00 Olomouc, s datem 07/2024, 03/2026.

**Ke koordinovanému závaznému stanovisku vydaly dotčené orgány závazná stanoviska.**

**Dotčenými orgány, které se vyjádřily k předmětnému záměru v rámci koordinovaného závazného stanoviska jsou Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) - formou jednotného environmentálního stanoviska a Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) - formou závazného stanoviska:**

### **OŽP MMB**

Vyřizuje: Ing. Daniela Sluková, DiS., tel. 542 174 569  
[slukova.daniela@brno.cz](mailto:slukova.daniela@brno.cz)

### **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění (dále jen „ZJES“).

**Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna**, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a podle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „orgán JES“), na základě žádosti ze dne 01.04.2026, kterou podalo

Statutární město Brno, IČO 44992785, městská část Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno, a které zastupuje společnost SPZ DESIGN, s.r.o., IČO 27831132, se sídlem Moravská 359/13, 779 00 Olomouc, (dále jen „žadatel“),

**pro záměr „Rekonstrukce domu Plynárenská 91/4, parc. č. 873, 872 v k.ú. Zábrdovice“** podle dokumentace z března 2026 (ID dokumentace SR00X01VOV14) „Plynárenská 4 – rekonstrukce domu“, firma SPZ Design, s.r.o., hlavní projektant [REDAKCE] (dále též „záměr“),

### **vydává**

v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

### **JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO.**

#### **I.**

**Záměr „Rekonstrukce domu Plynárenská 91/4, parc. č. 873, 872 v k.ú. Zábrdovice“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.****

#### **II.**

Orgán JES jako příslušný orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen “ZPF”) podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o ochraně ZPF”) vydává podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF **souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za těchto podmínek:**

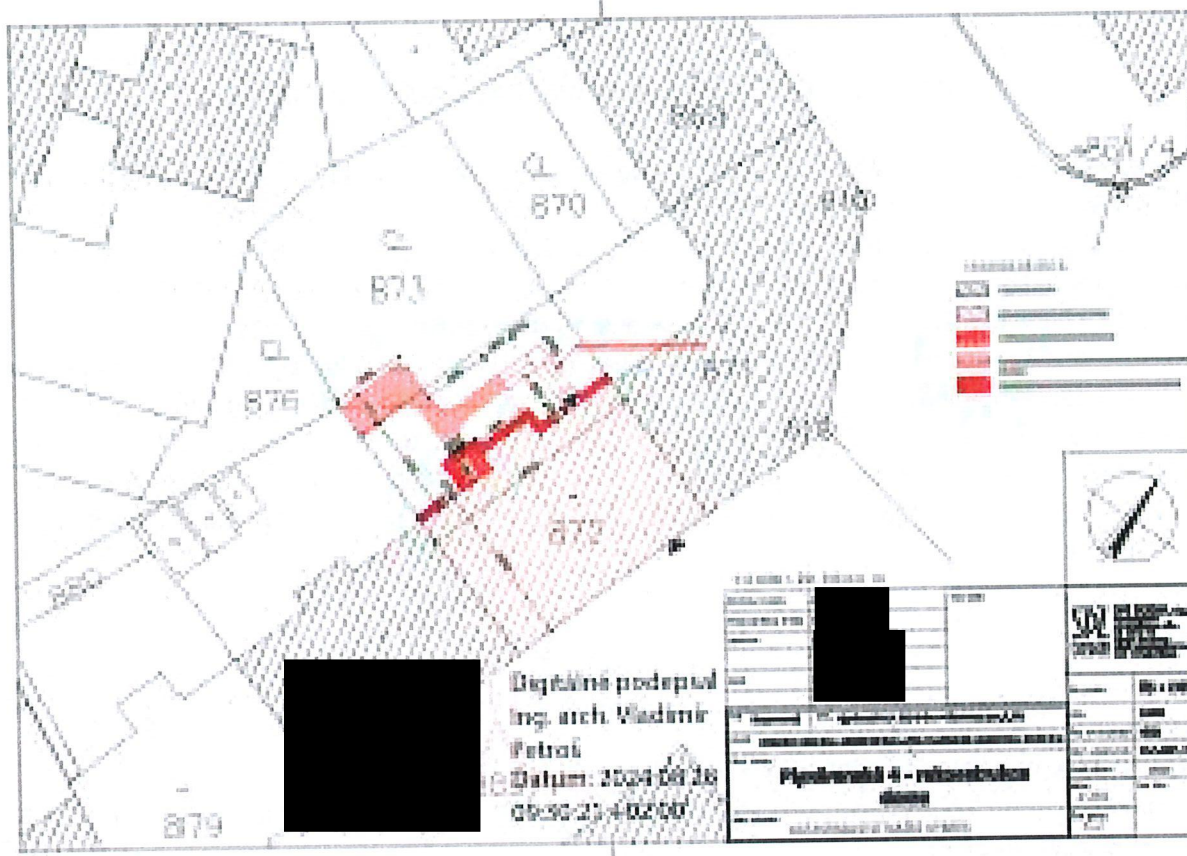
**1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:**

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
610704 Zábřdovice	873	371	371	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m <sup>2</sup> )
2.56.00	I.	371

Zákres odnímaného pozemku do kopie katastrální mapy



**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 plochy pozemku o výměře 19 m<sup>2</sup> dotčeného realizací zpevněných ploch podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skryvku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,35 m, v celkovém množství cca 6 m<sup>3</sup>. 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 pozemku. Stavebník je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Ve dvorní části na pozemku parc. č. 873 v k.ú. Zábřdovice bude navržena akumulace retenční nádob pro jímání dešťové vody z části střechy.

### 3. Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF.

Orientační výše odvodů činí 154,22 Kč/m<sup>2</sup>. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

#### III.

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává namísto vyjádření podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. OŽP MMB z hlediska nakládání s odpady s realizací záměru změny dokončené stavby souhlasí tak, jak je popsáno v předložené projektové dokumentaci.

#### **OPP MMB**

Vyřizuje: Mgr. Martin Hložek, Ph.D., tel. 542 173 238

[hlozek.martin@brno.cz](mailto:hlozek.martin@brno.cz)

### **PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (dále jen „OPP MMB“), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na úseku státní památkové péče na území města Brna, posoudil žádost doručenou na MMB dne 01.04.2026 (na OPP MMB doručenou dne 09.04.2026), podanou ve smyslu § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska na základě žádosti statutárního města Brna, městské části Brno – střed, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zastoupeného společností SPZ DESIGN, s.r.o., IČO 27831132, sídlem Moravská 359/13, 779 00 Olomouc v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“),

#### **v y d á v á**

ve věci:

**Plynářská 4, č. p. 91, pozemek p. č. 872, 873, oba k. ú. Zábrdovice**

- *Ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno ustanovené rozhodnutím OK NVmB č.j. KULT/402/90/SEV.*

**„Plynářská 4 – rekonstrukce domu“**

#### **z á v a z n é s t a n o v i s k o :**

Rekonstrukce stávajícího objektu bytového domu Plynářská 4 v Brně, spočívající ve výměně krovu, střešní krytiny, podhledů, podlah, dále provedení zateplení, vše v rozsahu žádosti a předložené projektové dokumentace pro společné povolení nazvané „Plynářská 4 – rekonstrukce domu“, zpracované v březnu 2026 [REDAKCE] (SPZ DESIGN, s.r.o.), ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

**je přípustná.**

### **Odůvodnění:**

Dne 01.04.2026 podal žadatel, kterým je Statutární město Brno, MČ Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno, zastoupeným spol. SPZ DESIGN, s.r.o., Moravská 359/13, 779 00 Olomouc, prostřednictvím Portálu stavebníka na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „**Plynárenská 4 – rekonstrukce domu**“, dotčené pozemky p.č. 873, 872, k. ú. Zábrdovice, obec Brno.

Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je k předmětnému záměru vydáváno koordinované závazné stanovisko.

Posuzovaný záměr řeší rekonstrukci domu na ul. Plynárenská 91/4 v Brně. Objekt je pravidelného obdélníkového tvaru s drobnou přístavbou do dvorní části. Je čtyřpodlažní, podsklepený, s půdní vestavbou. Stavebními úpravami vznikají požadavky na bourací práce v rámci objektu. Budou bourány vnitřní příčky, podlahy, podhledy, krov a střecha.

**K uvedené věci zaslal dne 09.04.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.**

**K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB od dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:**

- **OŽP MMB** – dne 27.04.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0234980/2026/SLUD ze dne 24.04.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále OŽP MMB) obdržel prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 09.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „**Rekonstrukce domu Plynárenská 91/4, parc. č. 873, 872 v k.ú. Zábrdovice**“ doručenou na MMB dne 01.04.2026.

Jedná se o změnu dokončené stavby. V 1PP byla naměřena vysoká vlhkost svislých konstrukcí, nefunkční či chybějící hydroizolace bude nahrazena tlakovou injektáží zdiva. U vodorovných nosných konstrukcí bylo zjištěno napadení dřevokaznými škůdci a houbami. Při odkrytí nosných konstrukcí všech stropů bude posouzeno možné lokální vyspravení stropnic – výměna/zesílení zhlaví. Rozpočet stavby počítá s 30% rezervou na tyto práce. Strop nad 4NP byl posouzen jako dostatečně neúnosný pro nové užitné podlaží a proto je navržen strop nový, rovněž trámový. Výplně otvorů v 1PP budou měněny za nová plastová s izolačním dvojsklem. Topný systém objektu bude napojen na novou domovní horkovodní předávací stanici a novou horkovodní přípojku.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se podle § 2 odst. 1 ZJES namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB“).

K jednotlivým výrookům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

**Orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu** na základě provedeného šetření a posouzení otázky, zda navrhovaný záměr lze vyhodnotit jako účelný a proveditelný a není v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Předmětným záměrem nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Na daném území se nenacházejí meliorace a závlahy. V tomto území nebylo zapotřebí v minulosti řešit vodní erozní činnost.

Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou. Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přílehlé pozemky spadající pod ochranu ZPF. Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemků.

Podle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu. O výši odvodů rozhodne Odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů (stavební zákon) po zahájení realizace záměru.

Pozemek přísluší k BPEJ č. 2.56.00 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 14,02 Kč/m<sup>2</sup> podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a náleží do I. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, s koeficientem x 11 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 154,22 Kč/m<sup>2</sup>. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Stavebník je povinen OVLHZ MMB:

- podle ust. § 11 odst. 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,
- podle ust. § 11 odst. 4 písm. b) zákona o ochraně ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru (např. zahájení skřívky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
- podle ust. § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF dojde-li ke změně v osobě stavebníka, tj. povinného k platbě odvodů, nový stavebník je povinen tuto změnu ohlásit, a to do 1 měsíce od této změny.

Podle § 14 odst. 5 zákona vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, vede o činnostech souvisejících se skřívkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skřívky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skřívky, dále ochrana a ošetřování skřívky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené úrodné schopné zeminy. Stavebník je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Odbor VLHZ MMB vydal souhlas s odnětím ze ZPF podle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF na stejný pozemek a pro stejného žadatele, který byl integrován do JES sp.zn. OZP/MMB/0830828/2024/01/02, č.j. MMB/ 0155086/2025/SLUD ze dne 26.03.2025. Uvedený souhlas se již nepoužije, neboť projektem je navržena změna užívání budovy na azylový dům s dlouhodobým bydlením nebude realizována. Současné užívání stavby jako bytový dům zůstane beze změny.

Po realizaci změny druhu pozemků v terénu, po předložení tohoto souhlasu a dalších příslušných dokladů vydaných podle stavebního zákona provede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město změnu druhu pozemku, tj. zápis jiných údajů do katastru podle § 28 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Oprávněná úřední osoba: Ing. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB tel: 542 174 033, pektorova.barbora@brno.cz

ad III.

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

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

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

Oprávněná úřední osoba: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@brno.cz

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

Vzhledem k tomu, že na dané stavbě na adrese Plynárenská 91/4 (na pozemku parc. č. 872 v k.ú. Zábřovice) byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (rorýsi), je nutné obrátit se na příslušný orgán ochrany přírody, tj. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, který rozhodne o případném udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů, v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“).

Při nedodržení podmínek stanovených orgánem ochrany přírody hrozí fyzické osobě za přestupek sankce ve výši až 100.000 Kč, právnické osobě nebo fyzické osobě při výkonu podnikatelské činnosti může být uložena pokuta až 2.000.000 Kč (dle § 87 a § 88 zákona o ochraně přírody).

**Zároveň je nutné dodržet podmínky v projektové dokumentaci, tj. B. souhrnné technické zprávě na str. 13 v bodě B.6 b) a doporučení ornitologického posudku, zpracovaného Ing. Kryštofem Horákem z Jihomoravské pobočky České společnosti ornitologické, ze dne 23.08.2024.** Pokud Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, nerozhodne v daném případě jinak.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Vrtílek, OŽP MMB, tel: 542 174 227, vrtilek.petr@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí:

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

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

**Toto souhlasné závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část povolujícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nabude účinnosti až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí podle stavebního zákona.**

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

- **OPP MMB** – dne 04.05.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0235690/2026/HI/zs ze dne 30.04.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

OPP MMB obdržel dne 09.04.2026 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci.

Dotčený bytový dům Plynářská 4 v k. ú. Zábrdovice, se nachází na území Ochranného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

Zamýšlené práce mají dle předložené projektové dokumentace spočívat v realizaci rekonstrukce stávajícího objektu bytového domu Plynářská 4 v Brně. Plánovaná rekonstrukce bytový dům nenavysuše. Objekt je pravidelného obdélníkového tvaru s drobnou přístavbou do dvorní části. Je čtyřpodlažní, podsklepený, s půdní vestavbou. V 1.NP se nachází hlavní vstup do objektu, ke kterému přiléhá vrátnice.

Na každém patře se nachází 4 jednotky, vyjma 3.NP, kde celou polovinu tvoří jeden velký byt 3+kk. Podkrovní část je vyhrazena pro společenskou místnost a zázemí k tomu potřebnému, sušárna prádla, dále skladové prostory.

Stavebními úpravami vznikají požadavky na bourací práce v rámci objektu. Je zamýšleno bourat vnitřní příčky, podlahy, podhledy, krov a střechu. Objekt byl vystavěn z cihel plných pálených na cihelných základových pasech. Nové dozdivky jsou navrženy z keramických cihelných bloků. Nenosné stěny v podlažích mají být bez výjimky sádkokartonové. Střecha má být nová sedlová, úroveň hřebene zůstane zachována. Nově je zamýšleno střechu pokrýt plechem napodobujícím keramickou střešní krytinu. V 1.PP je navrženo technické zázemí objektu. V 1.PP byla naměřena vysoká vlhkost svislých konstrukcí, nefunkční či chybějící hydroizolace má být nahrazena tlakovou injektáží zdiva. Tato metoda má být doplněna o úpravu terénu ve dvorní části okapovým chodníkem z betonové dlažby či říčního kameniva vyspádovaným od paty zdi, popř. doplnit o drenáž. U vodorovných nosných konstrukcí bylo zjištěno napadení dřevokaznými škůdci a houbami. Při odkrytí nosných konstrukcí všech stropů se má posoudit možné lokální vyspravení stropnic – výměna/zesílení zhlaví. Strop nad 4.NP byl posouzen jako dostatečně neúnosný pro nové užité podlaží, a proto je navržen strop nový, rovněž trémový. Výplně otvorů v 1.PP mají být měněny za nová plastová okna s izolačním dvojsklem. Stropy jsou z části cihelné klenbové, deskové monolitické a z největší části se jedná o polospalný dřevěný trémový strop. Nově vybudovaný strop je plánován rovněž trémový zaklopený SDK podhledem. Nové zateplení objektu je navrženo z minerální vaty tl. 140 mm. Nové dešťové svody mají být ve dvorní části nově svedeny do akumulace retenční nádrže, která má sloužit pro zpomalení odtoku vody do kanalizační sítě a akumulace část má sloužit pro potřeby zahrady.

OPP MMB si vyžádal v souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči ve výše uvedené věci písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 23.04.2026 pod č.j. NPÚ-371/30927/2026 (R. Č.) a doručeno téhož dne na OPP MMB. NPÚ ÚOP v Brně konstatuje, že „provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno“.

V souladu s odborným vyjádřením NPÚ ÚOP v Brně a při znalosti poměrů v daném území z vlastní úřední činnosti dospěl OPP MMB k závěru, že realizace rekonstrukce stávajícího bytového domu Plynárenská 4 v Brně, je z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustná.

Z hlediska podmínek ochrany v OP MPR Brno platí, že ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem ochrany stavebních fondů MPR Brno. Podmínkami ochrany pro OP MPR Brno se zejména sleduje ochrana historické urbanistické skladby památkové rezervace, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území ochranného pásma. Plánovaná rekonstrukce objektu nenavýšuje a provedením zateplení dojde pouze k mírnému rozšíření hmoty domu. Předmětné stavební práce nemají žádný vliv na pohledové vazby na městskou památkovou rezervaci ani její dominanty. Uvedenými úpravami nedochází ke kolizi s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma z pohledu státní památkové péče chránit.

V případě výkopových prací OPP MMB upozorňuje na povinnosti vyplývající ze znění § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB dle § 176 a násl. nového stavebního zákona.

**OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB závazná stanoviska dotčených orgánů, prověřil a zjistil, že nejsou v rozporu. Na základě výše uvedených skutečností OÚPR MMB vydal přípustné koordinované závazné stanovisko.**

**Poučení:**

Proti tomuto koordinovanému závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.



**MAGISTRÁT MĚSTA BRNA**  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67, BRNO  
-008-

Ing. arch. Danuse Budíkova  
vedoucí Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB  
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,  
vedoucím odboru

**PŘÍLOHY:** 00

**DORUČÍ SE:**

Žadatel

Statutární město Brno, MČ Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno, v zastoupení:

- 1) SPZ DESIGN, s.r.o., Moravská 359/13, Holice, 779 00 Olomouc, **DS: mjq3w35**
- 2) Úřední deska MMB

**NA VĚDOMÍ:**

- 3) OŽP MMB
- 4) OVLHZ MMB
- 5) OPP MMB
- 6) OÚPR MMB – spis koordinace

**Toto koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko, musí být zpřístupněno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, na základě ust. § 10 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....