

K-SPIS

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

| | |
|------------------------------------|--------------|
| MAGISTRÁT MĚSTA BRNA | |
| Odbor územního plánování a rozvoje | |
| Vypraveno dne: | 22 -04- 2026 |

R | N | O

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

OUPR/K/0174/2026

NAŠE Č. J.:

MMB/0121404/2026/Vag

SPIS. ZN.:

4100/OUPR/MMB/0121404/2026

SPIS. ZN. DO.:

MMB/0125088/2026

VYŘIZUJE:

Mgr. Eva Vágnerová

TELEFON:

+420 542 174 172

E-MAIL:

vagnerova.eva@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrm

DATUM:

21.04.2026

POČET LISTŮ:

04

Koordinované závazné stanovisko pro záměr nazvaný:

„Provozovna rychlého občerstvení“, dotčený pozemek par. č. 415/1, k.ú. Město Brno, 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 na Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žadatelem, kterým je společnost LCZT, s.r.o., Zelný trh 318/1, 602 00 Brno, zastoupeným panem [redacted] ve věci vydání koordinovaného závazného stanoviska MMB pro záměr nazvaný „Provozovna rychlého občerstvení“, dotčený pozemek par. č. 415/1, k.ú. Město Brno, obec Brno

**přípustné
koordinované závazné stanovisko.**

Předmětem žádosti a dokumentace je změna užívání části stavby v 1.NP Zelný trh 318/1, dotčený pozemek par. č. 415/1, k.ú. Město Brno, obec Brno, z prodejny sendvičů a salátů na provozovnu rychlého občerstvení. Stávající objekt je využíván jako bytový dům s komerčními prostory. V rámci stavby budou prováděny drobné stavební úpravy v místnostech 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 a 109, kde dojde k dispozičním změnám, výměně gastro technologie, zařizovacích předmětů, osvětlení, nášlapných vrstev apod. Nedojde k zásahu do nosných konstrukcí.

Dokumentace byla zpracována [redacted]

autorizovaná soba: [redacted]

k datu 02/2026.

Ke koordinovanému závaznému stanovisku vydaly dotčené orgány závazná stanoviska.

Dotčenými orgány, které se vyjádřily v rámci koordinovaného závazného stanoviska pro předmětný záměr jsou Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) – formou závazného stanoviska a Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) – formou závazného stanoviska – jednotného environmentálního stanoviska.

Odbor památkové péče MMB

Vyřizuje: Ing. Petra Kuběnová, tel: 542 173 195, email: kubenova.petra@brno.cz

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB), jako věcně a místně příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče podle § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost ze dne 2.3.2026, podanou ve smyslu § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB), Kounicova 67, Brno v rámci posuzování žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska k žádosti společnosti LCZT, s.r.o., IČO: 23471212, Zelný trh 318/1, 602 00 Brno, zastoupené [redacted] a v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,

v y d á v á

ve věci:

Zelný trh 1, č. p. 318, pozemek p. č. 415/1, k. ú. Město Brno

- *Městská památková rezervace Brno ustanovená nařízením Vlády ČSR č. 54/1989 Sb*

„Provozovna rychlého občerstvení“

závazné stanovisko podle § 149 odst. 1 správního řádu:

Změna užívání části stavby Zelný trh 1 z prodejny sendvičů a salátů na provozovnu rychlého občerstvení, v rozsahu podle projektové dokumentace pro povolení stavby s názvem „Provozovna rychlého občerstvení“, zpracované [redacted] z 02/2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

j e p ř í p u s t n á .

Odbor životního prostředí MMB

Vyřizuje: Ing. Marie Foralová, tel: +420 542 174 560, email: foralova.marie@brno.cz

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 02.03.2026, kterou podala společnost LCZT, s.r.o., IČO 23471212, Zelný trh 318/1, 602 00 Brno a kterou zastupuje [redacted] (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Provozovna rychlého občerstvení, Zelný trh 318/1, par.č. 415/1, k.ú. Město Brno“ podle dokumentace „Provozovna rychlého občerstvení“, projektant: Ing. arch. Martina Volejníková, ČKA: 04983, datum zpracování: 02/2026 (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 Provozovna rychlého občerstvení je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II.

Příslušný orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem, odpadní vody odváděné z objektu musí splňovat limity platného Kanalizačního řádu města Brna.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

| Y | X |
|-------------|--------------|
| 598065,5271 | 1161023,5145 |

Odůvodnění:

Dne 02.03.2026 podal na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žadatel, kterým je společnost LCZT, s.r.o., Zelný trh 318/1, 602 00 Brno, zastoupený panem [redacted] žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska MMB k záměru s názvem „**Provozovna rychlého občerstvení**“, dotčený pozemek par. č. 415/1, k.ú. Město Brno, obec Brno. Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), je pro záměr vydáno koordinované závazné stanovisko.

Předmětem žádosti a dokumentace je změna užívání části stavby v 1.NP Zelný trh 318/1, dotčený pozemek par. č. 415/1, k.ú. Město Brno, obec Brno, z prodejny sendvičů a salátů na provozovnu rychlého občerstvení. Stávající objekt je využíván jako bytový dům s komerčními prostory. V rámci stavby budou prováděny drobné stavební úpravy v místnostech 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 a 109, kde dojde k dispozičním změnám, výměně gastro technologie, zařizovacích předmětů, osvětlení, nášlapných vrstev apod. Nedojde k zásahu do nosných konstrukcí.

Dne 05.03.2026 zaslal OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost pod č.j. MMB/0125088/2026/Lan o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OPP MMB a OŽP MMB.

Jelikož žádost nebyla úplná z hlediska složkových zákonů ochrany životního prostředí v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (OVLHZ MMB), vyzval OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 31.03.2026 pod č.j. MMB/0182133/2026/Vag žadatele k jejímu doplnění, ve lhůtě do 18.06.2026.

Dne 06.04.2026 byla žádost doplněna žadatelem o další podklady zaevidované pod č.j. MMB/0193742/2026. Doplněné podklady zaslal OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 08.04.2026 pod č.j. MMB/0198583/2026/Fol k posouzení dotčeným orgánům MMB.

Dne 09.04.2026 byl OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB informován OPP MMB o tom, že výše uvedené doplnění žádosti předložené žadatelem neovlivní zájmy státní památkové péče v kompetenci OPP MMB a závazné stanovisko OPP MMB již vydané pod č.j. MMB/0152896/2026 /Ku/zs ze dne 18.03.2026 zůstává nadále v platnosti.

K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, od dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:

- **OPP MMB** – dne 18.03.2026 závazné stanovisko bez podmínek se závěrem o přípustnosti záměru vydané pod č.j. MMB/0152896/2026 /Ku/zs ze dne 18.03.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Magistrát města Brna obdržel dne 2.3.2026 žádost společnosti LCZT, s.r.o., IČO: 23471212, Zelný trh 318/1, 602 00 Brno, zastoupené [redacted] o vydání koordinovaného závazného stanoviska ve výše uvedené věci.

Stavba Zelný trh 1, č. p. 318, pozemek p. č. 415/1, k. ú. Město Brno se nachází na území Městské památkové rezervace (MPR) Brno, ustanovené nařízením Vlády ČR č. 54/1989 Sb.

Předmětem záměru dle žádosti a přiložené dokumentace je plánovaná změna v užívání části stavby v 1.NP stavby Zelný trh 1 z prodejny sendvičů a salátů na provozovnu rychlého občerstvení. V rámci stavby mají být prováděny drobné stavební úpravy v místnostech 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 a 109, kde má dojít k dispozičním změnám, výměně gastro technologie, zařizovacích předmětů, osvětlení, nášlapných vrstev apod. Nedojde k zásahu do nosných, ani historicky cenných konstrukcí.

Upozorňujeme, že součástí žádosti, a tedy ani tohoto závazného stanoviska, není označení nové provozovny. Případný záměr označení doporučujeme konzultovat (již ve fázi rozpracovanosti) na NPÚ ÚOP v Brně, finální návrh je pak nezbytné předložit k vydání závazného stanoviska OPP MMB.

Na podkladu § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči si OPP MMB vyžádal písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče. Vyjádření bylo vyhotoveno dne 13.3.2026 pod č. j. NPÚ-371/20084/2026 a dne 17.3.2026 bylo doručeno na OPP MMB. NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že „*zamýšlené práce nejsou v rozporu se zájmem ochrany kulturně-historických hodnot dotčeného území.*“

OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování závazného stanoviska při znalosti území z vlastní úřední činnosti, z předloženého popisu navrhovaných prací a z obsahu výše uvedeného

odborného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. OPP MMB v souladu s vyjádřením NPÚ ÚOP v Brně dospěl k závěru, že plánované dispoziční změny, spojené se změnou v užívání části stavby Zelný trh 1 jsou z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustné. Plánované práce negativně neovlivní pohledové vazby na městskou památkovou rezervaci ani její dominanty, protože všechny práce mají probíhat ve vnitřních prostorech objektu. Změna využití prostor domu je reverzibilní a nedochází tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba z pohledu státní památkové péče chránit v rámci městské památkové rezervace.

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

- **OŽP MMB** – dne 21.04.2026 závazné stanovisko – jednotné environmentální stanovisko bez podmínek se závěrem o přípustnosti záměru vydané pod č.j. MMB/0222792/2026/FOR ze dne Brno 20.04.2026. 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 04.03.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Provozovna rychlého občerstvení“ doručenou na MMB dne 02.03.2026.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 31.03.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0182133/2026/01/02, na základě, které došlo k doplnění dne 06.04.2026 č.j. MMB/0193742/2026.

Změna užívání části stavby s drobnými stavebními úpravami. Stávající objekt je využíván jako bytový dům s komerčními prostory. Projektová dokumentace řeší změnu užívání stávajících prostorů nebytové jednotky č. 318/1 z prodejny sendvičů a salátů na provozovnu rychlého občerstvení. Vytápění zázemí pro personál i zázemí pro hosty je zajištěno stávajícím plynovým kotlem.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolení 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 výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- Plná moc
- Projektová dokumentace ověřená [REDAKCE] autorizovaným architektem, č. autorizace ČKA 04983, v 02/2026

1. Odpadní vody odváděné z objektu musí splňovat limity platného Kanalizačního řádu města Brna, zejména v ukazateli EL.

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

Vzhledem k tomu, že stavebníkem navrhované řešení je technicky a ekonomicky zdůvodněné předloženou projektovou dokumentací a ostatními doklady, a nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské a ostatní veřejné zájmy ani dotčena práva účastníků, vyhověl vodoprávní úřad žádosti, jak je výše uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Hana Závodská, OVLHZ MMB, tel: 542 174 199, zavodska.hana@brno.cz

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

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemek dotčený záměrem není součástí zemědělského půdního fondu.

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

Záměr nepodléhá vydání žádného opatření podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

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

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, 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 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. Stane-li se do té doby součástí následného rozhodnutí podle stavebního zákona, bude jeho platnost totožná s platností tohoto rozhodnutí.

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

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

Poučení:

Proti tomuto 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.

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

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

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel:

LCZT s.r.o. Zelný trh 318/1, 602 00 Brno, v zastoupení:

- 1) [redacted]
- 2) Úřední deska MMB

NA VĚDOMÍ:

- 3) OPP MMB
- 4) OŽP MMB
- 5) OVLHZ 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: