

K-SPIS

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	- 6 -05- 2026
	1



**Magistrát města Brna**  
Odbor územního plánování a rozvoje

**VÁŠ DOPIS Č. J.:**  
**ZE DNE:**  
**NAŠE ZN.:** OUPR/K/0166/2026  
**NAŠE Č. J.:** MMB/0117888/2026/Lan  
**SPIS. ZN.:** 4100/OUPR/MMB/0117888/2026  
**SPIS. ZN. D.O.:** MMB/0121248/2026



**VYŘIZUJE:** Ing. Petra Lánská  
**TELEFON:** +420 542 174 241  
**E-MAIL:** lanska.petra@brno.cz  
**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:** a7kbrnn

**DATUM:** 05.05.2026  
**POČET LISTŮ:** 4

**Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:**

„Masážní studio Brno, Sukova 4“, dotčený pozemek p.č. 105, 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 za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska, žadatelem, kterým je spol. Koblížná 21, s.r.o., Sukova 49/4, 602 00 Brno, zastoupeným [redacted] k záměru nazvanému „Masážní studio Brno, Sukova 4“, dotčený pozemek p.č. 105, k.ú. Město Brno, obec Brno

**přípustné**  
**koordinované závazné stanovisko.**

Posuzovaný záměr řeší změnu v užívání bez stavebních úprav kanceláře č. 325 ve 3. NP domu na ul. Sukova 49/4 v Brně na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby). Provozní místnost je vybavena jedním masérským lehátkem a potřebným nábytkem.

Posuzovanou dokumentaci zpracoval [redacted] s datem 02/2025.

**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. Marie Foralová, tel. 542 174 560

[foralova.marie@brno.cz](mailto:foralova.marie@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 01.03.2026, kterou podala společnost Koblížná 21, s.r.o., IČO 27688534, Sukova 49/4, 602 00 Brno a kterou zastupuje paní [REDAKCE] (dále jen „žadatel“)

**pro záměr „Masážní studio Brno Sukova 4, ulice Sukova 49/4, par.č. 105, k.ú. Město Brno“** podle dokumentace „Změna v užívání bez stavebních úprav kanceláře na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby)“, projektant: [REDAKCE] datum zpracování: 02/2025 (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 Masážní studio Brno Sukova 4 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
597832	1160734

## **OPP MMB**

Vyřizuje: Ing. arch. Petra Matoušková, tel. 542 173 495

[matouskova.petra@brno.cz](mailto:matouskova.petra@brno.cz)

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

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 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 ze dne 01.03.2026, (doručenou na OPP MMB dne 05.03.2026), 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 (OÚPR MMB), Kounicova 67, 601 67 Brno v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska k žádosti společnosti Koblížná 21, s.r.o., IČ 27688534, sídlem Sukova 49/4, 602 00 Brno, zastoupené paní [REDAKCE] v souladu s ustanovením § 14 odst. 1 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:**

**Sukova 4 / Koblížná 21, č. p. 49, pozemek parc. č. 105, k. ú. Město Brno**

- *Objekt evidovaný v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstř. č. ÚSKP 107151*
  - *Městská památková rezervace Brno ustanovená nařízením Vlády ČSR č. 54/1989 Sb.*
- „Masážní studio Brno, Sukova 4“ – změna v užívání bez stavebních úprav

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

Změna užívání nebytového prostoru č. 325, ve 3.NP domu Sukova 4 / Koblížná 21, č. p. 49 v Brně bez stavebních úprav, z kanceláře na provozovnu masážního studia, v rozsahu žádosti a přiložené technické dokumentace pro změnu v užívání části stavby s názvem „Změna v užívání bez stavebních úprav kanceláře na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby)“, zpracované [REDAKCE] v únoru 2025, dle § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

**je přípustná.**

#### **Odůvodnění:**

Dne 01.03.2026 podal žadatel, kterým je spol. Koblížná 21, s.r.o., Sukova 49/4, 602 00 Brno, zastoupeným [REDAKCE] na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „**Masážní studio Brno, Sukova 4**“, dotčený pozemek p.č. 105, k.ú. Město Brno, 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 změnu v užívání bez stavebních úprav kanceláře č. 325 ve 3. NP domu na ul. Sukova 49/4 v Brně na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby). Provozní místnost je vybavena jedním masérským lehátkem a potřebným nábytkem.

**K uvedené věci zaslal dne 05.03.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.**

Na základě požadavku dotčeného orgánu OŽP MMB ze dne 26.03.2026 byla žadateli zaslána pod č.j. MMB/0178788/2026/Lan dne 27.03.2026 výzva k doplnění chybějících podkladů žádosti.

Dne 08.04.2026 pod č.j. MMB/0197309/2026 žadatel doplnil žádost o požadované podklady a ty byly dne 10.04.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

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

- **OŽP MMB** – dne 21.04.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0223269/2026/FOR ze dne 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 „Masážní studio Brno Sukova 4“ doručenou na MMB dne 01.03.2026.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 27.03.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0178788/2026/FOR, na základě, které došlo k doplnění dne 08.04.2026 č.j. MMB/0197309/2026.

Změna v užívání bez stavebních úprav kanceláře č. 325 (13,72 m<sup>2</sup>) ve 3. poschodí na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby) – bez stavebních úprav. Provozní místnost je vybavena jedním masérským lehátkem a potřebným nábytkem. V místnosti je instalováno umyvadlo s tekoucí teplou a studenou pitnou vodou.

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 výroky 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] v 04/2026

1. Odpadní vody odváděné z objektu musí splňovat limity platného Kanalizačního řádu města Brna.

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 19, [zavodska.hana@brno.cz](mailto: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](mailto: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](mailto: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.

- **OPP MMB** – dne 05.05.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0252914/2026/Mat/zs ze dne 05.05.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna obdržel dne 05.03.2026 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci. Tato žádost byla řádně doplněna dne 08.04.2026 pod č.j. MMB/0201619/2026/Fol. Součástí podání je projektová dokumentace pro změnu v užívání části stavby s názvem „Změna v užívání bez stavebních úprav kanceláře na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby)“, zpracovaná Václavem Haičmanem, IČ 05362954, Klecandova 21, 613 00 Brno, v únoru 2025, doplněná dne 08.04.2026.

Předmětný objekt Sukova 4 / Koblížná 21, č. p. 49 je evidován ve smyslu zákona o státní památkové péči v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky (ÚSKP ČR) pod rejstř. č. 107151 a současně se nachází v Městské památkové rezervaci Brno ustanovené nařízením Vlády ČSR č. 54/1989 Sb. Jde o monumentální nárožní budovu postavenou v duchu vídeňské moderny a pozdního historismu se specifickou reliéfní výzdobou dle projektu arch. Karla Lehrmanna (1921-23). Roku 1932 byla upravena Vladimírem Fischerem pro potřeby Spořitelny města Brna. Budova bývalého Generálního ředitelství Báňské a hutní společnosti (následně Spořitelny zemského hlavního města Brna) je situována na rohu Koblížné a Sukovy ulice, na exponovaném místě historického jádra města Brna. Stavba je šestipodlažní multifunkčního charakteru, byla navržena jako správní centrum významné firmy s obchodními prostory v parteru a byty v nejvyšších patrech. Budova je postavena na nepravidelném půdorysu se dvěma vnitřními dvory. Průčelí orientovaná do Koblížné a Sukovy ulice se vyznačují monumentalitou a variabilitou řešení v jednotlivých patrech. Přízemí a první patro budovy opticky propojuje hladká fasáda, nad okny prvního patra probíhá hladká římsa oddělující vyšší části budovy.

Předmětem žádosti a přiložené dokumentace je změna v užívání bez stavebních úprav kanceláře č. 325 ve 3. nadzemním podlaží na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby) – bez stavebních úprav. Předmětný prostor č. 325 má plochu 13,72 m<sup>2</sup> a světlou výšku 3 m. Provozní místnost má být vybavena jedním masérským lehátkem a potřebným nábytkem. V místnosti je navrženo zachovat jedno stávající umyvadlo s tekoucí teplou a studenou pitnou vodou. Vstup má zůstat stávající z domovní chodby. Nejsou navrženy žádné stavební úpravy, úpravy vybavení interiéru nábytkem mají mít čistě reverzibilní charakter. Označení provozovny není součástí této žádosti. Uliční fasády, krovy, stropy a konstrukce nemají být záměrem dotčeny.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 6 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, které bylo vyhotoveno pod č.j. NPÚ-371/20088/2026 (S.P.) dne 23.03.2026 a doručeno na OPP MMB dne 25.03.2026. NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že: **“Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalostí situace konstatuje, že posuzované práce nejsou v rozporu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot.”** Dále NPÚ ÚOP uvádí ve zdůvodnění: **„Předmětný objekt je zapsán jako kulturní památka dle § 3 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a je situován v plošně chráněném území Městské památkové rezervace Brno, ustanovené Nařízením vlády ČSR č. 54/1989 Sb. Vzhledem k tomu, že navržené úpravy dle předložené dokumentace nejsou v rozporu s předmětem ochrany kulturní památky,**

ani podmínkami ochrany stanovenými pro plošně chráněné území MPR Brno, lze je z památkového hlediska akceptovat. Navržena je pouze změna užívání stávajících prostor ve 3. NP objektu, a to bez jakýchkoliv stavebních úprav. Nově má v řešených prostorách vzniknout provoz masážního studia. S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze tedy záměr investora z památkového hlediska akceptovat bez upřesňujících podmínek realizace...

Z obsahu odborného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně a ze skutečností známých z vlastní úřední činnosti dospěl OPP MMB k závěru, že změna užívání nebytového prostoru z kanceláře na provozovnu činností epidemiologicky závažných (masérské, rekondiční a regenerační služby), místnost č. 325, ve 3.NP domu Sukova 4 / Koblížná 21, č. p. 49 v Brně bez stavebních úprav je přípustná.

Předmětný objekt je zapsán jako kulturní památka dle § 3 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči. Navržené vybavení místnosti dle předložené dokumentace, a to bez jakýchkoliv stavebních úprav má reverzibilní charakter a není v rozporu s předmětem ochrany kulturní památky.

Obecně platí, že městská památková rezervace je část sídelního celku, v níž jsou dochovány kulturně historické, architektonické a urbanistické hodnoty. Historické, urbanistické ani architektonické hodnoty nebudou výše uvedenou změnou využití a s ní spojenými úpravami v interiéru provozovny nijak dotčeny, protože záměr má jednak reverzibilní charakter a dále se jedná o změnu, která se neprojeví do vnějšího vzhledu nemovitosti, tudíž nemá potenciál ohrozit hodnoty okolního prostředí městské památkové rezervace.

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  
-000-

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

**PŘÍLOHY:** 00

### **DORUČÍ SE:**

Žadatel

Koblížná 21, s.r.o., Sukova 49/4, 602 00 Brno, v zastoupení:

- 1) 
- 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: .....