

K-SPIS

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	22 -04- 2026
	1



VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

SPIS. ZN. D.O.:

OUPR/K/0304/2026
MMB/0188756/2026/Fol
4100/OUPR/MMB/0188756/2026
MMB/0196758/2026



VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. Ekaterina Foltan Rastorgueva
+420 542 174 154
rastorgueva.ekaterina@brno.cz
a7kbrn

DATUM:

POČET LISTŮ:

22.04.2026
4

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„Bytový dům Táborská, změna účelu užívání jednotky“, dotčené pozemky p.č. 3374, 3375, k.ú. Židenice, 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 Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska, žadatelem, kterým je spol. MKH komora s.r.o., Polní 1028/16a, 639 00 Brno, v zastoupení [redacted] k záměru nazvanému „Bytový dům Táborská, změna účelu užívání jednotky“, dotčené pozemky p.č. 3374, 3375, k.ú. Židenice, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko.

Posuzovaný záměr řeší změnu záměru před dokončením spočívajícím ve změně užívání sklepních prostor v 1.PP v bytovém domě Táborská, dotčené pozemky p.č. 3374, 3375, k.ú. Židenice, a to na jednotku určenou pro provoz kavárny. V souladu s novým účelem užívání pro kavárnu bylo v jednotce doplněno sociální zázemí (šatna a wc pro zaměstnance).

Posuzovanou dokumentaci pro změnu účelu užívání, stavební povolení a změnu záměru před dokončením zpracoval [redacted] Česká s datem 01/2026.

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:

Odbor životního prostředí MMB

Vyřizuje: Ing. Daniela Sluková, DiS., tel. 542 174 569
slukova.daniela@brno.cz

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (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 27.03.2026, kterou podala

společnost MKH komora s.r.o., IČO 05172926, se sídlem Polní 1028/1a, 639 00 Brno, a kterou zastupuje [REDAKCE] (dále jen „žadatel“),

pro záměr „Bytový dům Táborská 4566/79, změna účelu užívání jednotky v 1.PP, parc. č. 3374, 3375 v k.ú. Židenice“ podle dokumentace (ID dokumentace SR00X01V0CSQ) „Bytový dům Táborská, změna účelu užívání jednotky“, firma SONDEO 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 „Bytový dům Táborská 4566/79, změna účelu užívání jednotky v 1.PP, parc. č. 3374, 3375 v k.ú. Židenice“ 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

595 437, 1

1 161 045, 3

Odbor památkové péče MMB

Vyřizuje: Ing. arch. Pavla Novotná Příbranská, tel. 542 173 496
novotna.pavla@brno.cz

PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ust. § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a ust. § 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 18.08.2025, podanou ve smyslu ust. § 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, Brno, v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska k bezvadné žádosti společnosti Cenessto s.r.o., IČ 29283931, 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“),

vydává

ve věci:

Táborská 79, č. p. 4566, pozemky p. č. 3374, 3375, k. ú. Židenice,

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

“Bytový dům Táborská - změna účelu užívání jednotky“

závazné stanovisko:

změna užívání jednotky v 1.PP polyfunkčního objektu na ulici Táborská 79, č. p. 4566, pozemky p. č. 3374, 3375, k. ú. Židenice na prostory užívané pro účely kavárny, podle projektové dokumentace nazvané „Bytový dům Táborská - změna účelu užívání jednotky“ zpracované [redacted] v lednu 2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči,

je přípustná.

Odůvodnění:

Dne 27.03.2026 podal žadatel, kterým spol. MKH komora s.r.o., Polní 1028/16a, 639 00 Brno, v zastoupení [redacted] prostřednictvím Portálu stavebníka na Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska žádost k záměru nazvanému „Bytový dům Táborská, změna účelu užívání jednotky“, dotčené pozemky p.č. 3374, 3375, k.ú. Židenice, 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 záměru před dokončením spočívajícím ve změně užívání sklepních prostor v 1.PP v bytovém domě Táborska, dotčené pozemky p.č. 3374, 3375, k.ú. Židenice, a to na jednotku určenou pro provoz kavárny. V souladu s novým účelem užívání pro kavárnu bylo v jednotce doplněno sociální zázemí (šatna a wc pro zaměstnance).

K uvedené věci zaslal dne 08.04.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a Odboru 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 22.04.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0226971/2026/SLUD ze dne 21.04.2026. 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 08.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „**Bytový dům Táborská 4566/79, změna účelu užívání jednotky v 1.PP, parc. č. 3374, 3375 v k.ú. Židenice**“ doručenou na MMB dne 27.03.2026.

Projektová dokumentace řeší změnu účelu užívání ze sklepních prostor na kavárenské zařízení v 1.PP stávajícího objektu bytového domu.

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 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] v 01/2026

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. Jana Steinhauserová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 290, steinhauserova.jana@brno.cz

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

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB, 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, v platném znění (dále jen zákon o ochraně ZPF“) vydal pro stavbu „Novostavba polyfunkčního domu – komerční a bytový objekt Tábořská“ souhlas – závazné stanovisko vydané podle § 9 odst. 8 o ochraně ZPF pod sp.zn. OVLHZ/MMB/0216732/2023, č.j. MMB/0221925/2023 ze dne 02.05.2023. Podmínky na ochranu ZPF stanovené v tomto souhlasu zůstávají beze změny.

Souhlas s trvalým odnětím byl vydán pro následující pozemky:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Židenice 611115	3375	233	233	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.10.1 0	II.	233

Souhlas s odnětím se stal součástí navazujícího rozhodnutí, a to rozhodnutí (společného povolení) vydaného Stavebním úřadem ÚMČ Brno-Židenice pod č.j. BZID 20502/23/OV/Scp, sp.zn. SZ BZID/12780/23/Scp, ze dne 06.12.2023, právní moc 09.01.2024.

Pozemek parc. č. 3375 v k.ú. Židenice již není součástí ZPF, ačkoliv je v katastru nemovitostí stále veden jako druh pozemku zahrada.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Zuzana Stehlíková, OVLHZ MMB, tel: 542 174 615, stehlikova.zuzana@brno.cz

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

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lucie Huščavová, OŽP MMB, tel: 542 174 245, huscavova.lucie@brno.cz

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

- 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 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 21.04.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0221657/2026/No/zs ze dne 20.04.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Předmětná nemovitost v k. ú. Židenice se nachází na území Ochranného pásma MPR Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 06.04.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

OÚPR MMB obdržel dne 27. 3. 2026 žádost o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci. Na OPP MMB byla žádost doručena dne 8. 4. 2026. Součástí podání je projektová dokumentace pod názvem „Bytový dům Táborská - změna účelu užívání jednotky“ zpracované Ing. Martinem Rychteckým v lednu 2026 (dále jen PD). Předložená PD řeší změnu užívání jednotky v 1.PP ve stávajícím čtyřpodlažním polyfunkčním objektu na ulici Táborská 79 v k. ú. Židenice, a to na jednotku určenou pro provoz kavárny. Jednotka je v současnosti prázdná, využívána jako sklepní prostory. V souladu s novým účelem užívání pro kavárnu bylo v jednotce doplněno sociální zázemí (šatna a wc pro zaměstnance). Jiné stavební úpravy v 1.PP nemají být provedeny.

V souladu s ustanovením § 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, které bylo vyhotoveno a na OPP MMB doručeno dne 14.04.2026, pod č.j. NPÚ-371/29366/2026 (TV). NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že „provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno.“

Na základě vyjádření NPÚ ÚOP v Brně OPP MMB dospěl k závěru, že výše uvedená změna užívání nebytové jednotky v 1.PP polyfunkčního objektu na jednotku užívanou pro kavárnu je z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustná. Navrhovanou změnou užívání se nemá měnit

architektonické, tvarové ani materiálové řešení budovy. Stavba tedy nijak neovlivní pohledové vazby na městskou památkovou rezervaci ani její dominanty. Nedochozí tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma z pohledu státní památkové péče chránit.

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

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel

MKH komora s.r.o., Polní 1028/16a, 639 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: