

K-SPIS

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Vypraveno
dne: 15 -06- 2026

1

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

SPIS. ZN. D.O.:

OUPR/K/0380/2026

MMB/0231343/2026/Med

4100/0231343/2026

MMB/0232630/2026

SMEDEK s.r.o.

Pellicova 983/3b

602 00 Brno

DS: t372zbx

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. arch. Jana Medková

+420 542 174 075

medkova.jana@brno.cz

a7kbrn

DATUM:

POČET LISTŮ:

15.06.2026

6

Koordinované závazné stanovisko k záměru nazvanému:

„Bytový dům Hilleho 4, Brno“, dotčený pozemek p.č. 3743, k.ú. Černá Pole, 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. Hill 4 a.s., Hilleho 1841/4, 602 00 Brno, zastoupeným spol. SMEDEK s.r.o., Pellicova 983/3b, 602 00 Brno, k záměru nazvanému „Bytový dům Hilleho 4, Brno“, dotčený pozemek p.č. 3743, k.ú. Černá Pole, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko

Předložený záměr řeší změnu stavby před dokončením, týkající se bytového domu Hilleho 4. Je navržena změna počtu bytových jednotek na 22 (dispoziční úpravy 5. a 6.NP), podlažní plochy na 2080,21 m², stavebního objemu na 9254,0 m³ a změna provozního řešení jednotlivých pater.

Součástí je výměna oken (s úpravou členění některých výplní u dvorních průčelí), navýšení počtu střešních oken v uliční rovině, oprava fasády, výměna klempířských výrobků, odstranění 2 nadstřešních částí komínů, nový výtah a nové schodiště apod.

Posuzovanou dokumentaci pro změnu stavby před dokončením zpracovala spol. SMEDEK s.r.o., Pellicova 983/3b, Brno 602 00, IČ 262 18 46 [redacted] s datem 04/2026.

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. Marie Foralová, tel. 542 174 560

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 21.04.2026, kterou podala společnost Hill4 a.s., IČO 29235375, Hilleho 1841/4, 602 00 Brno a kterou zastupuje společnost SMEDEK s.r.o., IČO 26218461, Pellicova 3b, 602 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Bytový dům Hilleho 4, Brno, Hilleho 1841/4, par.č. 3743, k.ú. Černá Pole“ podle dokumentace „Bytový dům Hilleho 4, Brno“, SMEDEK s.r.o., projektant: [REDAKCE] datum zpracování: 04/2026, ID záměru: Z/2026/76981, ID dokumentace: SR00X01XXWAH (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 Hilleho 4, Brno je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

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: Ing. Petra Kuběnová, tel. 542 173 195

kubenova.petra@brno.cz

PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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 (dále jen „správní řád“), posoudil žádost ze dne 9.3.2026, 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 Hill 4 a.s., IČO: 29235367, Hilleho 1841/4, 602 00 Brno, zastoupené společností SMEDEK s.r.o., IČO: 26218461, Pellicova 983/3b, 602 00 Brno a v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

vydává

ve věci:

Hilleho 4, č. p. 1841, pozemek p. č. 3743, k. ú. Černá Pole

- *Památková zóna Brno, část A, prohlášená opatřením Ministerstva kultury obecné povahy č.j. MK 71265/2022 OPP*
- *Ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanovené rozhodnutím OK NVmB č.j. KULT/402/90/Sev.*

„Bytový dům Hilleho 4, Brno“

závazné stanovisko podle § 149 odst. 1 správního řádu:

Změna stavby před dokončením bytového domu Hilleho 4, spočívající v úpravě členění některých výplní u dvorních průčelí, v rozšíření m. č. 6.1.04 do prostoru terasy v 6. NP ve dvorní části střechy, v posunu umístění jednotky VRV na ploché střeše blíže k hlavnímu hřebeni střechy, v navýšení počtu střešních oken v uliční rovině o 2 kusy, v uliční části v opravě fasády, včetně fasádního nátěru ve světlém odstínu a výměně oken za dřevěná, provedení klempířských prvků na fasádě, odstranění 2 nadstřešních částí komínů, nový výtah a nové schodiště, vše v rozsahu žádosti a předložené projektové dokumentace změny stavby před dokončením stavby nazvané „Bytový dům Hilleho 4, Brno“, zpracované v 04/2026 společností SMEDEK s.r.o., (IČO: 26218461), ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

je přípustná

při dodržení upřesňujících podmínek, určených v souladu s ustanovením § 9 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

1. Před zahájením prací a v jejich průběhu budou svolávány kontrolní dny, na které bude zván Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně a OPP MMB, na vstupním kontrolním dnu bude projednán harmonogram prací včetně detailů.
2. Bude zpracována výrobní dokumentace okenních a dveřních výplní, která bude po projednání s NPÚ ÚOP v Brně předložena OPP MMB k rozhodnutí. Po kladném posouzení lze práce provést.
3. Návrh způsobu obnovy uliční fasády, včetně materiálů a barevného řešení finální povrchové úpravy, bude po projednání s NPÚ ÚOP v Brně předložen na OPP MMB k rozhodnutí. Po kladném posouzení lze práce provést.

Odůvodnění:

Dne 21.04.2026 podal žadatel, kterým je spol. Hill 4 a.s., Hilleho 1841/4, 602 00 Brno, zastoupený spol. SMEDEK s.r.o., Pellicova 983/3b, 602 00 Brno, prostřednictvím portálu stavebníka na OÚPR MMB, Oddělení

koordinace stanovisek a vyjádření MMB, žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „Bytový dům Hilleho 4, Brno“, dotčený pozemek p.č. 3743, k.ú. Černá Pole, 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.

Předložený záměr řeší změnu stavby před dokončením, týkající se bytového domu Hilleho 4. Je navržena změna počtu bytových jednotek na 22 (dispoziční úpravy 5. a 6.NP), podlažní plochy na 2080,21 m², stavebního objemu na 9254,0 m³ a změna provozního řešení jednotlivých pater. Součástí je výměna oken (s úpravou členění některých výplní u dvorních průčelí), navýšení počtu střešních oken v uliční rovině, oprava fasády, výměna klempířských výrobků, odstranění 2 nadstřešních částí komínů, nový výtah a nové schodiště apod.

K uvedené věci zaslal dne 23.04.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.

Dne 19.05.2026 prodloužil OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB na základě požadavku OPP MMB usnesením poznamenaným do spisu č.j. MMB/0279326/2026/Fol lhůtu k vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů, do 20.06.2026 a žadatele a dotčené orgány o tom informoval sdělením č.j. MMB/02279464/2026/Fol.

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

- **OŽP MMB** – dne 07.05.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0258922/2026/FOR ze dne 07.05.2026. 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 23.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Bytový dům Hilleho 4, Brno“ doručenou na MMB dne 21.04.2026.

Změna počtu bytových jednotek, podlažní plochy, změna provozního řešení jednotlivých pater. Uliční fasáda bude opatřena novým barevným nátěrem a výměnou stávajících oken.

Zdrojem tepla bude kaskáda dvou nástěnných plynových kondenzačních kotlů v provedení turbo, každý o jmenovitém tepelném výkonu do 45 kW. Kotle budou umístěny v technické místnosti č. S1.0.07. Jmenovitý tepelný příkon každého kotle při uvažované účinnosti 95 % bude do 47 kW. Jedná se o stacionární zdroje znečišťování ovzduší neuvedené v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

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.

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako příslušný 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 stavbou 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 dále upozorňuje na povinnosti dle § 93a 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: Bc. Vlasta Páralová, OŽP MMB, tel: 542 174 534, paralova.vlasta@brno.cz

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

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), nesmí při realizaci záměru dojít k porušení ochranných podmínek volně žijících ptáků, a také nesmí dojít k úhynu a zraňování dalších živočichů (jedná se zejména o ochranu rorýsů a netopýrů). Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody, konkrétně v ustanoveních § 5 odst. 1 a 3 a § 5a odst. 1.

OŽP MMB doporučuje realizovat práce, pokud možno, mimo hnízdní období ptáků (hnízdní období probíhá cca od 1. 4. do 31. 8.). V případě netopýrů je situace komplikovanější, protože vytvářejí letní a zimní kolonie a jejich výskyt je v některých objektech možný i celoročně.

Před zahájením prací je nutné objekty prohlédnout a o prohlídce provést zápis do stavebního deníku. V případě nálezu živočichů (např. hnízdících ptáků nebo netopýrů) je nutné situaci konzultovat s odborným zoologem (např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel: [redacted] e-mail: [redacted]@seznam.cz nebo České společnosti pro ochranu netopýrů (ČESON), tel.: [redacted] e-mail: netopyr@ceson.org, popř. s pracovníkem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Kotlářská 51, Brno, tel: 547 427 662 (647)). Pokyny odborného zoologa je třeba při dalším postupu respektovat, aby nedošlo k porušení zákona o ochraně přírody.

V případě, že v dané lokalitě bude výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (rorýsi, netopýři) prokázán, 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 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).

Dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), je nezbytné, aby během realizace záměru nedošlo k poškození stávajících dřevin, rostoucích v blízkosti záměru. OŽP MMB požaduje, aby během realizace záměru byla dodržena norma ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“ a Standard AOPK ČR SPPK 01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“, v rámci ochrany stávajících dřevin, které se nachází na pozemku parc. č. 3741 (před BD na ulici Hilleho) a 3743 (ve dvoře) v k.ú. Černá Pole. V případě, že bude nutné odstranit spodní větve nebo menší část kořenů u daných dřevin, které by mohly být v konfliktu s daným stavebním záměrem, je nutné, aby tuto práci provedl odborník (arborista), nejlépe v době vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 15. 3. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků dle zákona o ochraně přírody, neboť dle § 5a tohoto zákona nesmí při realizaci záměru dojít k úmyslnému poškozování, ničení hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd volně žijících ptáků a k úmyslnému usmrcování nebo odchytu volně žijících ptáků.

OŽP MMB dále upozorňuje, že je nezbytné pro realizaci daného záměru požádat o vyjádření správce dřevin (stromů), které se nachází v blízkosti záměru, na pozemku parc. č. 3741 (před BD na ulici Hilleho) v k.ú. Černá Pole. Správcem dřevin je v tomto případě Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno., který si stanoví specifické podmínky a požadavky z hlediska ochrany daných dřevin.

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

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

- 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 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 11.06.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0293187/2026/Ku/zs ze dne 11.06.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Magistrát města Brna obdržel dne 21.4.2026 žádost společnosti Hill 4 a.s., IČO: 29235367, Hilleho 1841/4, 602 00 Brno, zastoupené společností SMEDEK s.r.o., IČO: 26218461, Pellicova 983/3b, 602 00 Brno o vydání koordinovaného závazného stanoviska ve výše uvedené věci.

Přípisem č. j. MMB/0232630/2026/Lan ze dne 23.4.2026 požádal OÚPR MMB dotčené orgány – OPP MMB a OŽP MMB o vydání závazných stanovisek. Usnesením ze dne 19.5.2026 pod č. j. MMB/0279326/2026/Fol rozhodl OÚPR MMB v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu, ve spojení s § 76 správního řádu a § 178 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), že lhůta pro vydání závazného stanoviska je prodloužena o 30 dnů, tj. do 20.6.2026, o čemž byl přípisem pod č. j. MMB/0279464/2026/Fol dne 19.5.2026 žadatel informován.

Předmětný bytový dům Hilleho 4 se nachází na území Památkové zóny Brno, část A, prohlášené opatřením Ministerstva kultury obecné povahy č.j. MK 71265/2022 OPP a dále 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.

Na původní záměr stavebních úprav bytového domu Hilleho 4 v Brně byla dne 18.12.2023 na OPP MMB doručena žádost o vydání závazného stanoviska, jejímž předmětem byla přístavba terasy, náhrada stávajícího podkroví z jižní strany ustoupeným podlažím s plochou střechou (bez navýšení stávající výšky objektu), očištění uliční fasády, výměna výplní okenních otvorů, zrušení stávající výtahové šachty a její vybudování v jiné pozici a k dalším dispozičním úpravám. OPP MMB vydal dne 24.1.2024, pod spis. zn. 7500/OPP/MMB/0542364/2023/5, č. j. MMB/0040632/2024/s, sdělení, že nebylo vydáno závazné stanovisko v zákonné lhůtě pro jeho vydání, a proto došlo k tzv. fikci vydání závazného stanoviska. NPÚ ÚOP v Brně podal proti výše uvedenému závaznému stanovisku, vzniklému fikcí, přezkum, následně krajský úřad Jihomoravského kraje dne 20.11.2024 pod č. j. JMK 161849/2024, spis. zn. S-JMK 111233/2024 k výše uvedené věci sdělil, že: „*neshledal důvody pro zahájení přezkumného řízení předmětného fiktivního závazného stanoviska*“.

Aktuálně předložená projektová dokumentace řeší pouze změnu stavby bytového domu Hilleho 4 před jejím dokončením, která má u dvorních průčelí spočívat v úpravě členění některých výplní, v rozšíření m. č. 6.1.04 do prostoru terasy v 6. NP ve dvorní části střechy, v posunu umístění jednotky VRV na ploché střeše blíže k hlavnímu hřebeni střechy, včetně protihlukové zástěny výšky 2,100 m, v navýšení počtu střešních oken v uliční rovině o 2 kusy. U uličního průčelí má dojít k opravě fasády, včetně fasádního nátěru ve světlém odstínu, výměně oken za dřevěná respektující historický vzhled a členění, provedení klempířských prvků na fasádě z titanizinkového nebo pozinkovaného plechu, odstranění 2 nadstřešních částí komínů. Dále má být zbudován nový výtah z 1.PP do 6.NP a nové schodiště z 1.PP do 1.NP a z 5.NP do 6.NP. V souhrnné zprávě je na straně 9 uvedeno, že: „*Zvolený způsob opravy fasády a barevnost bude konzultována s Národním památkovým ústavem. Okna budou vyměněna za nová dřevěná, respektující historický vzhled, tvar a barva bude konzultována s Národním památkovým ústavem*“ a dále: „*uliční fasáda – opravena a opatřena novým nátěrem – světlý odstín (nutná konzultace NPÚ)*“, dále: „*okenní otvory - do ulice – výměna stávajících oken nepůvodních za nové dřevěné z dřevěných profilů respektující historický vzhled a členění. Tvar a barva bude konzultována a odsouhlasena s NPÚ*“.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči si OPP MMB vyžádal písemně

vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno pod č. j. NPÚ-371/36180/2026 a doručeno na OPP MMB dne 21.5.2026. NPÚ ÚOP v Brně ve svém odborném vyjádření konstatuje, že „změna stavby před dokončením bytového domu Hilleho 4

- I. není v rozporu s účelem a podmínkami, pro něž bylo vyhlášeno OP MPR Brno;
- II. nebude v rozporu s účelem a podmínkami, pro které byla prohlášena PZ Brno, při dodržení podmínek:
 1. Před zahájením prací bude investorem svolána kontrolní prohlídka, na kterou budou pozváni zástupci odborné organizace státní památkové péče a orgánu státní památkové péče, přičemž na vstupním jednání bude dohodnut harmonogram dalších místních šetření za účelem sledování a kontroly prací, které jsou tímto vyjádřením exaktně určeny.
 2. Nebude realizováno rozšíření m. č. 6.1.04.

K tomu NPÚ ÚOP v Brně uvádí následující zdůvodnění:

Ad I. Navržené stavební úpravy neovlivní vnímání architektonicko-urbanistického řešení MPR Brno.

Ad II. Navržené stavební úpravy bytového domu jsou rámcově možné. Usměrnující podmínky byly stanoveny, aby byla realizace v souladu s účelem a podmínkami, pro které byla vyhlášena Památková zóna Brno.

Ad 1. Požadavek na svolávání kontrolních prohlídek má oporu v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zejména § 29 a 32, kde je stanoven dozor orgánu památkové péče a odborný dohled odborné organizace státní památkové péče. Zároveň plyne z povahy věci, že případné dílčí usměrnění – upřesnění, může být uplatněno pouze v přítomnosti dotčených stran. Kontrolní prohlídky lze považovat za jeden ze základních mechanismů účinného dohledu všech složek státní památkové péče. V rámci prohlídek bude konzultován tvar a barevnost oken, barevnost fasády (tak je plánováno v souhrnné zprávě), zároveň bude v rámci prohlídek posouzeno řemeslné provedení oken a opravy fasády včetně provedení fasádního nátěru.

Ad 2. V důsledku navrženého rozšíření by došlo k navýšení plochy ploché střechy, což je v rozporu s „Opatřením obecné povahy o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany“ pro část A odstavcem a), v němž je uvedeno: „a) při umístění staveb, zařízení, změně dokončených staveb a terénních úpravách musí být zachovány, resp. obnovovány hodnotné objekty s jejich vnějšími architektonickými a výtvarnými prvky, urbanistická struktura a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území“. Zvětšením plochy střechy bude navýšeno uplatnění cizorodého vnějšího prvku domu, podílejícího se na hmotovém rozvrhu bloku domu, a tím k narušení kulturně historických hodnot části A památkové zóny Brno. V celém příslušném bloku jsou dosud šikmé střechy zachovány u uličních i u dvorních částí domů. NPÚ, ÚOP v Brně vyhotovil v minulosti k žádosti OPP MMB ve věci: „Hilleho 4, č. p. 1841, pozemek p. č. 3743, k. ú. Černá Pole – stavební úpravy bytového domu“ záporné písemné vyjádření, právě jedním z argumentů nevhodnosti navržených stavebních úprav byla změna šikmé střechy dvorního rizalitu na střechu plochou.

OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování závazného stanoviska z předložené žádosti, předložené projektové dokumentace změny stavby před jejím dokončením, ze skutečností známých z předchozí vlastní úřední činnosti a z obsahu výše uvedeného písemného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. Na základě shromážděných podkladů a při znalosti poměrů v území, OPP MMB vyhodnotil výše uvedený záměr z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče jako přípustný. Zamýšlené práce lze provádět při dodržení základních podmínek tohoto závazného stanoviska.

Pro podmínku č. 1 platí, že požadavek na svolávání kontrolních dnů má oporu v zákoně, zejména v § 29 a 32 o státní památkové péči, kde je stanoven odborný dohled odborné organizace a dohled orgánu státní památkové péče. Zároveň plyne z povahy věci, že případné dílčí usměrnění - upřesnění, může být

uplatněno pouze v přítomnosti dotčených stran. Kontrolní dny lze považovat za jeden ze základních mechanismů účinného dohledu všech složek státní památkové péče ve smyslu platné legislativy. V rámci prohlídek bude konzultován tvar a barevnost oken, barevnost fasády (tak je plánováno v Souhrnné technické zprávě), zároveň bude v rámci prohlídek posouzeno řemeslné provedení oken a opravy fasády, včetně provedení fasádního nátěru.

Pro podmínku 2. platí, že v minulosti na objektu bytového domu Hilleho 4 byla v uličním průčelí nahrazena původní kastlová okna s členěním ve tvaru latinského kříže okny zdvojenými se členěním ve tvaru „T“, nyní má dojít k výměně těchto stávajících nepůvodních oken za nová, z dřevěných profilů, respektující historický vzhled a členění. Nedílnou součástí tedy bude zpracování výrobní dokumentace otvorových výplní v uliční části, která bude obsahovat zejména detaily nových výplní, především tvar a barevnost.

Pro podmínku č. 3 platí, že v rámci obnovy uličního průčelí domu a zachování stávajícího hodnotného architektonického vzhledu objektu, je nezbytné předložit návrh způsobu obnovy uliční fasády, včetně materiálů a barevného řešení finální povrchové úpravy.

NPÚ ÚOP Brno ve svém písemném vyjádření stanovil podmínku č. 2, kterou požaduje nerealizování rozšíření m. č. 6.1.04., z důvodu že zvětšením ploché střechy bude navýšeno uplatnění cizorodého vnějšího prvku domu, podílejícího se na hmotovém rozvrhu bloku domu.

Ke stavebním úpravám bytového domu Hilleho 4, zahrnujícím změnu tvaru střešní roviny, orientované směrem do dvora, včetně vzniku nových střešních teras, bylo již vydáno závazné stanovisko OPP MMB, ke kterému došlo fikcí - závazné stanovisko se považuje za souhlasné a bez podmínek. Oproti dříve posuzovanému návrhu řeší předložená ZSPD pouze částečné rozšíření již odsouhlasené úpravy m. č. 6.1.04 do prostoru terasy v 6. NP ve dvorní části střechy. Rozšíření plochy 6.NP, respektive m. č. 6.1.04, na úkor terasy o 2,655 m, v šíři 5,600 m, je pouze marginální změnou oproti již povolenému záměru. Navržené rozšíření se navíc týká dvorní části střešní konstrukce, která nenaruší urbanistickou strukturu a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území. Rozšíření nejvyššího patra směrem do dvora nepřesahuje půdorysně zastavěnou plochu nižších podlaží, dojde pouze k zanedbatelnému navýšení obestavěného prostoru.

Pro práce, které jsou předmětem posuzované žádosti, platí podmínky ochrany opatření obecné povahy Ministerstva kultury č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany, platné pro část A památkové zóny, čl. 2 bod 1 písm. a), c) a d).

Dle čl. 2 bod 1 písm. a) platí, že: „*při umístění staveb, zařízení, změně dokončených staveb a terénních úpravách musí být přiměřeně zachovány hodnotné objekty s jejich vnějšími architektonickými a výtvarnými prvky, urbanistická struktura a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území.*“ Předmětné stavební úpravy, týkající se změny stavby před dokončením, zejména zvětšení obytné plochy v 6.NP na úkor terasy, mají pouze marginální dopad na stávající celkové objemové a tvarové řešení objektu. Výměnou oken a provedením opravy uliční fasády, včetně nového nátěru, dojde k posílení architektonických a výtvarných hodnot okolní zástavby.

Dle čl. 2 bod 1 písm. c) platí, že: „*veškeré úpravy pozemků, veřejných prostranství a dřevin, stavební úpravy a udržovací práce, které se projeví ve vnějším vzhledu nemovitosti, musí směřovat k zachování, resp. posilování zmíněných hodnot památkové zóny a musí být prováděny v souladu s architektonicko-urbanistickými, výtvarnými a kulturními kvalitami památkové zóny; umístění zařízení musí respektovat*

hodnoty památkové zóny." Výše uvedené stavební úpravy předmětného bytového domu se dotýkají zvětšení podlažní plochy 6.NP, na úkor terasy, dojde tedy ke zvětšení obestavěného prostoru, ale vzhledem k celkovému objemu stavby zcela v zanedbatelné míře. Tato změna se týká dvorní části střešní roviny, tudíž nedojde k ohrožení hodnot památkové zóny. Výměna výplní okenních otvorů v uliční fasádě a celková oprava uliční fasády s nátěrem ve světlých tónech přispěje k celkovému zhodnocení kvalit památkové zóny. Dále dojde ke zbudování nových střešních okenních otvorů v uliční části střechy z původně povolených 20 ks na celkem 22 ks, což je ale zcela marginální změna. Výše uvedenými změnami tedy nedojde ke snížení urbanistické hodnoty památkové zóny.

Dle čl. 2 bod 1 písm. d) platí, že: „*nová výstavba a změny dokončených staveb nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby.*“ Rovněž pro tento bod platí, že plánovanými stavebními úpravami domu, nedojde k narušení architektonických, výtvarných a urbanistických hodnot okolní zástavby.

Z hlediska podmínek ochrany v OP MPR Brno platí, že ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem ochrany stavebních fondů MPR Brno, nikoliv konkrétních nemovitostí na území ochranného pásma. Podmínkami ochrany pro OP MPR Brno se zejména sleduje ochrana historické urbanistické skladby památkové rezervace, měřítko a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území ochranného pásma. Realizací předmětného záměru dojde pouze k marginální změně objemu objektu. Záměrem je rozšíření dispozičního řešení bytové jednotky v 6.NP na úkor terasy. Vzhledem k rozsahu a charakteru prací záměr neovlivní pohledové vazby na MPR a na její dominanty. Nepochází tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma MPR Brno z pohledu státní památkové péče chránit.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB dle § 176 a násl. 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 Búdíková
vedoucí Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,
vedoucím odboru

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel

Hill 4 a.s., Hilleho 1841/4, 602 00 Brno, v zastoupení:

- 1) SMEDEK s.r.o., Pellicova 983/3b, 602 00 Brno, DS: t372zbx
- 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: