

K-PPK

**Magistrát města Brna**

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	27 -05- 2026
	2



**VÁŠ DOPIS Č. J.:**

**ZE DNE:**

**NAŠE ZN.:**

OUPR/K/0361/2026

**NAŠE Č. J.:**

MMB/0217812/2026/Lan

**SPIS. ZN.:**

4100/OUPR/MMB/0217812/2026

**SPIS. ZN. D.O.:**

MMB/0221281/2026

**VYŘIZUJE:**

Ing. Petra Lánská

**TELEFON:**

+420 542 174 241

**E-MAIL:**

lanska.petra@brno.cz

**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:**

a7kbrnn

**DATUM:**

27.05.2026

**POČET LISTŮ:**

4



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

„BANGERS BISTRO“, dotčený pozemek p.č. 300, k.ú. Veverří, 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 spol. OAK 88 s.r.o., Kurzova 2222/16, 155 00 Praha, zastoupeným [redacted] k záměru nazvanému „BANGERS BISTRO“, dotčený pozemek p.č. 300, k.ú. Veverří, obec Brno

**přípustné**

**koordinované závazné stanovisko.**

Předmětem záměru jsou stavební úpravy původních prostor baru s posezením na restauraci v 1.PP a 1.NP objektu bytového domu na ul. Kounicova 283/37 v Brně.

Posuzovanou dokumentaci zpracoval [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](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 15.04.2026, kterou podala společnost OAK 88 s.r.o., IČO 17908272, Kurzova 2222/16, 155 00 Praha a kterou zastupuje paní [REDAKCE] (dále jen „žadatel“)

**pro záměr „BANGERS BISTRO – změna stavby před dokončením, Kounicova 283/37, par.č. 300, k.ú. Veveří“** podle dokumentace „BANGERS BISTRO“, OAK 88 s.r.o., projektant: [REDAKCE] datum zpracování: 04/2026, ID záměru: Z/2026/73002, ID dokumentace: SR00X01X9R8E (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 BANGERS BISTRO 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
598527,6	1160022,0

## **OPP MMB**

Vyřizuje: Ing. Barbora Kopecká, tel. 542 173 490

[kopecka.barbora@brno.cz](mailto:kopecka.barbora@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 15. 4. 2026, 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 žádosti [redacted]

[redacted] zastoupených [redacted] doplněné dne 27. 4. 2026 pod čj. MMB/0237022/2026 a dne 21. 5. 2026 pod čj. MMB/0285468/2026, v souladu s ust. § 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:**

**ul. Kounicova 37, č. p. 283, pozemek parc. č. 300, k. ú. Veverří**

- *Památková zóna Brno, prohlášená Ministerstvem kultury ČR, pod č.j. MK 71265/2022 OPP, opatřením obecné povahy č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany, v Ústředním seznamu kulturních památek (dále jen ÚSKP) pod rejstř. č. 2501*
- *ochranné pásmo Městské památkové rezervace Brno (dále jen OP MPR), ustanovené rozhodnutím Odboru kultury NVmB č.j. kult.402/90/Sev., v ÚSKP rejstř. č. 3267*

**„Bangers bistro“ – změna stavby před dokončením**

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

stavební úpravy interiéru budoucí restaurace, spočívající v drobných stavebních úpravách sociálního zařízení původních prostor baru s posezením na restauraci, v objektu bytového domu č. p. 283, ul. Kounicova 37, na pozemku parc. č. 300, k. ú. Veverří, v rozsahu žádosti a předložené projektové dokumentace „Bangers bistro“, stupeň změna stavby před dokončením, odpovědný projektant [redacted] s datem 05/2026, ve smyslu ust. § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči,

**jsou přípustné.**

### **Odůvodnění:**

Dne 15.04.2026 podal žadatel, kterým je spol. OAK 88 s.r.o., Kurzova 2222/16, 155 00 Praha, zastoupený [redacted] prostřednictvím Portálu stavebníka na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „BANGERS BISTRO“, dotčený pozemek p.č. 300, k.ú. Veverří, 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.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy původních prostor baru s posezením na restauraci v 1.PP a 1.NP objektu bytového domu na ul. Kounicova 283/37 v Brně.

**K uvedené věci zaslal dne 20.04.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.**

Dne 23.04.2026 doplnil žadatel pod č.j. MMB/0233821/2026 žádost o další podklady, které OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB předal dne 27.04.2026 dotčeným orgánům MMB.

Na základě požadavku dotčeného orgánu OŽP MMB ze dne 07.05.2026 byla žadateli zaslána pod č.j. MMB/0263363/2026/Fol dne 12.05.2026 výzva k doplnění chybějících podkladů žádosti.

Dne 21.05.2026 pod č.j. MMB/0285468/2026 žadatel doplnil žádost o požadované podklady a ty byly dne 25.05.2026 předány dotčeným orgánům MMB 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 27.05.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0247485/2026/FOR ze dne 26.05.2026. 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 20.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „BANGERS BISTRO“ doručenou na MMB dne 15.04.2026.

Doplněno žadatelem dne 23.04.2026 č.j. MMB/0233821/2026. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 12.05.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0263363/2026/Fol, na základě, které došlo k doplnění dne 21.05.2026 č.j. MMB/0285468/2026.

Záměrem je změna stavby před dokončením ze schváleného zaměření stavby „bar s posezením“ na „restaurace“.

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.**

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, zejména v ukazateli EL.
2. Případné předčisticí zařízení je vodním dílem, dle ust. § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

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.

OŽP MMB upozorňuje na zajištění odděleného ukládání odpadu produkovaného fyzickými osobami od odpadu produkovaného původcem – fyzickými osobami oprávněnými k podnikání nebo právníckými osobami. Do sběrných nádob na směsný komunální odpad, které jsou umístěny v nemovitosti v rámci obecního systému odpadového hospodářství nelze odkládat odpady vzniklé při podnikatelské činnosti a odpady právníckých osob.

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 26.05.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0283145/2026/Ko/zs ze dne 25.05.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Předmětný záměr v objektu čp. 283, k. ú. Veverí se nachází na území Památkové zóny Brno, prohlášené opatřením obecné povahy Ministerstva kultury č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany, č.j. MK 71265/2022 (v části A), a na území ochranného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB č.j. kult.402/90/Sev.

OÚPR MMB obdržel dne 15. 4. 2026 žádost o vydání závazného stanoviska ve věci stavební úpravy interiéru budoucí restaurace, spočívající v drobných stavebních úpravách sociálního zařízení původních prostor baru s posezením na restauraci, v objektu bytového domu č. p. 283, k.ú. Veverí. Na OPP MMB byla žádost doručena dne 20. 4. 2026. Součástí podání je projektová dokumentace pod názvem „Bangers bistro“, stupeň změna stavby před dokončením (dále jen PD). Podáním dne 27. 4. 2026 pod č.j. MMB/0237022/2026 byly doplněny dva výkresy původního dispozičního řešení baru s posezením, a dne 21. 5. 2026 pod č.j. MMB/0285468/2026 doplněn oprávněný projektant PD.

Předložená PD řeší drobné stavební úpravy interiéru zejména asociálních zařízení – změna dispozice příček z SDK, úprava dispozice sociálního zařízení na sklad apod. Stavební úpravy zahrnují zejména rekonstrukci sociálních zařízení a s tím spojené úpravy povrchů pro jejich provoz. Navrhované změny nezasahují do nosných konstrukcí a neprojevují se na vnějším plášti objektu.

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, odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 7. 5. 2026 pod č.j. NPU-371/36179/2026 ( ) a na OPP MMB doručeno dne 7. 5. 2026. NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že „*zamýšlené práce nejsou v rozporu se zachováním kulturně historických hodnot památkové zóny ani s regulativy stanovenými opatřením obecné povahy, kterým byla zóna vyhlášena, jelikož: 1) se negativně a nežádoucím způsobem neuplatňují z veřejného prostoru, 2) nenarušují charakter zóny v dálkových či jiných exponovaných pohledech.*

*V této souvislosti doplňujeme, že území A určuje charakter památkové zóny, je urbanisticky cenné a charakteristické, jsou zde hustě koncentrovány památkově hodnotné stavby a urbánní prvky a vyžaduje památkovou ochranu, zachování a obnovu.“*

OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování závazného stanoviska z předložené PD a z obsahu výše uvedeného písemného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. Na základě shromážděných podkladů, znalosti poměrů v území a vyjádřením NPÚ ÚOP v Brně, OPP MMB vyhodnotil výše uvedené stavební úpravy a změnu druhu provozovny z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče jako přípustné.

Pro posuzovaný záměr platí regulativ článku 2 bodu 1 opatření obecné povahy č. 3/2021, kterým byla prohlášena památková zóna Brno, v části A památkové zóny (tj. v území určujícím charakter památkové zóny s vysokou koncentrací kulturních památek a památkově hodnotných staveb a urbánních prvků, s charakteristickým urbanismem, které vyžaduje památkovou ochranu, zachování a obnovu) platí mj. níže uvedené podmínky: „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.“

Navrženými vnitřními stavebními úpravami objektu, směřujícími ke změně využití původní provozovny – baru s posezením, na restauraci, bez dotčení nosných konstrukcí a zásahů do vnějšího pláště objektu, má dojít výhradně v interiéru již existující stavby. Citovaný regulativ naopak řeší zásahy do exteriéru stavby. Z předložené žádosti a dokumentace proto vyplývá, že stavební úpravy nepoškodí hodnoty, pro které byla zóna vyhlášena, a jsou přípustné v celém rozsahu žádosti bez doplňujících podmínek. Navržené změny stavby se projevují pouze v interiéru a nemohou tak ovlivnit hodnoty chráněné v Památkové zóně Brno.


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. Předkládaný záměr není v rozporu s hodnotami, které je třeba z pohledu státní památkové péče chránit prostřednictvím ochranného pásma, neboť přes okolní zástavbu nedochází k negativním pohledovým vazbám na MPR Brno a na její dominanty, svou výškou respektuje výškové uspořádání okolní zástavby.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB podle ust. § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**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.

  
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  
601 67 BRNO

**PŘÍLOHY:** 00

**DORUČÍ SE:**

Žadatel

OAK 88 s.r.o., Kurzova 2222/16, 155 00 Praha, v zastoupení:

- 1) [REDACTED]
- 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: .....