

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

K-VP119

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	15 -07- 2026
	2

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

SPIS. ZN. D.O.:

OUPR/K/0410/2026

MMB/0249582/2026/Med

4100/0249582/2026

MMB/0253638/2026

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. arch. Jana Medková

+420 542 174 075

medkova.jana@brno.cz

a7kbrn

DATUM:

POČET LISTŮ:

14.07.2026

6

Koordinované závazné stanovisko k záměru nazvanému:

„Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness“, ul. Svatopetrská 744/22, dotčený pozemek p.č. 1221/1, k.ú. Komárov, 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. Winning Fitness s.r.o., Křižíkova 2960/72, 612 00 Brno, zastoupená [redacted] k záměru nazvanému „Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness“, ul. Svatopetrská 744/22, dotčený pozemek p.č. 1221/1, k.ú. Komárov, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko

Předložený záměr řeší stavební a dispoziční úpravy části 1.NP budovy B (novostavby - hrubé stavby komerčních prostor bez dělicích konstrukcí), ul. Svatopetrská 22 v Brně pro nové užívání na fitness – posilovnu včetně instalace vzduchotechnických jednotek na střeše budovy. V řešených prostorech budou realizovány nové dispozice pomocí sádkartonových příček, úpravy rozvodů vody, elektřiny, bez zásahu do stávajících oken a dveří. Nově vzniknou v 1.NP fitness plochy, sauna, šatny, sprchy, záchody, sklady, technické místnosti a chodby.

Posuzovanou dokumentaci pro změnu v užívání stavby zpracoval [redacted] 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:

OŽP MMB

Vyřizuje: Ing. Jiří Krásenský, tel. 542 174 169

krasensky.jiri@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, na základě žádosti podané přes portál stavebníka ze dne 30.04.2026, kterou podala

společnost Winning Fitness s.r.o., IČ 18000908, Křižíkova 2960/72, Královo Pole, 612 00 Brno, kterou zastupuje [REDAKCE] (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness, par.č. 1221/1 k.ú. Komárov“ podle dokumentace změna v užívání stavby „Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness“, hlavní projektant: [REDAKCE] datum zpracování 01/2026, v portálu stavebníka evidována pod ID dokumentace: SR00X01Z6R8J (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 Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness, par.č. 1221/1 k.ú. Komárov **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami**.

II.

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. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona se záměrem za podmínek:

1. Při provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, či k úniku závadných látek do kanalizace.
2. V záplavovém území ani v blízkosti toku nebude skladován volně odplavitelný materiál ani nebezpečný odpad, vodní toky nebudou jakkoliv dotčeny prováděním navržené stavby.
3. Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.

4. Vlastník stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v § 85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.
5. Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
6. Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů, je možná pouze na základě havarijního plánu, který bude schválen příslušným vodoprávním úřadem.
7. Bude aktualizován povodňový plán.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
597433,7	1162519

OPP MMB

Vyřizuje: Ing. arch. Jan Písařík, tel. 542 173 240

pisarik.jan@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 ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 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 30.4.2026, 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, Brno v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska k žádosti společnosti Winning Fitness s.r.o., IČ 180 00 908, Křížíkova 2960/72, 612 00 Brno zastoupené [REDAKCE] 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“)

v y d á v á

ve věci:

Svatopetrská 22, č.p. 744, pozemek p.č. 1221/1, k.ú. Komárov

- *Ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanovené rozhodnutím OK NVmB čj. KULT/402/90/SEV*
- stavba „Winning fitness Polyfunkční komplex Allrisk Meridiem,“

závazné stanovisko:

Stavební a dispoziční úpravy části prvního nadzemního podlaží budovy B, Svatopeřská 22 v Brně pro nové užívání na fitness – posilovnu včetně instalace vzduchotechnických jednotek na střeše budovy, v rozsahu žádosti a předložené projektové dokumentace pro povolení změny užívání stavby „Winning fitness Polyfunkční komplex Allrisk Meridiem,“ zpracované [REDAKCE] v lednu 2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

jsou přípustné.

Odůvodnění:

Dne 30.04.2026 podal žadatel, kterým je spol. Winning Fitness s.r.o., Křižíkova 2960/72, 612 00 Brno, zastoupená Ing. Antonínem Hallou, Novinky 250, 696 21 Prušánky, prostřednictvím portálu stavebníka na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB, žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „**Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness**“, ul. Svatopetrská 744/22, dotčený pozemek p.č. 1221/1, k.ú. Komárov, 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 stavební a dispoziční úpravy části 1.NP budovy B (novostavby - hrubé stavby komerčních prostor bez dělicích konstrukcí), ul. Svatopetrská 22 v Brně pro nové užívání na fitness – posilovnu včetně instalace vzduchotechnických jednotek na střeše budovy. V řešených prostorech budou realizovány nové dispozice pomocí sádkartonových příček, úpravy rozvodů vody, elektřiny, bez zásahu do stávajících oken a dveří. Nově vzniknou v 1.NP fitness plochy, sauna, šatny, sprchy, záchody, sklady, technické místnosti a chodby.

K uvedenému záměru zasílá dne 05.05.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.

Dne 22.05.2026 zasílá OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žadateli na základě požadavku OŽP MMB výzvu k doplnění podkladů č.j. MMB/0288298/2025/Vag.

Dne 17.06.2026 žadatel chybějící podklady žádosti doplnil a ty byly dne 22.06.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

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

- **OŽP MMB** – dne 02.07.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0364758/2026/KJI ze dne 01.07.2026. 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 06.05.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Polyfunkční komplex ALLRISK MERIDIEM - Winning Fitness, par.č. 1221/1 k.ú. Komárov“ podanou prostřednictvím portálu stavebníka a doručenou na MMB dne 30.04.2026. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek dne 22.05.2026 vydána výzva č.j. MMB/0288298/2026/Vag na základě, které došlo k doplnění dne 17.06.2026 pod č.j. MMB/0341301/2026.

Stavební záměr řeší změnu užívání stávající komerční jednotky v polyfunkčním komplexu ALLRISK MERIDIEM na provoz fitness centra WINNING FITNESS a s tím související stavební úpravy vnitřních prostor. Záměr bude realizován ve stávající jednotce provedené ve stavu „shell & core“, bez zásahů do nosných konstrukcí, obvodového pláště a výplní otvorů, přičemž dojde k dispozičnímu rozčlenění prostoru pomocí sádkartonových příček a k provedení nových skladeb podlah dle provozních požadavků jednotlivých funkčních částí. V rámci jednotky budou vytvořeny prostory pro cvičicí plochy, šatny pro návštěvníky a zaměstnance, hygienické zázemí, technická místnost, skladové a provozní zázemí, přičemž

cvičící plochy budou opatřeny pružnými sportovními podlahami a v místech zvýšeného zatížení speciálními odhazovými plochami. Stavba bude technicky vybavena novými vnitřními rozvody vody, kanalizace, vytápění, větrání a chlazení, přičemž vytápění a příprava teplé vody budou zajištěny dvěma plynovými kondenzačními kotli, o jmenovitém tepelném výkonu do 47kW, zapojenými do kaskády s nepřímotopným zásobníkem teplé vody a větrání a chlazení budou řešeny vzduchotechnickými a VRV jednotkami.

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

ad II.

Podkladem pro vydání tohoto souhlasu dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená [REDAKCE] autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, číslo autorizace ČKAIT 1007137, v 01/2026
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 17. 06. 2026, pod zn. PM-22827/2026/5203/He

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-228272026/5203/He ze dne 17. 06. 2026, je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje, 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.

Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje uvedený záměr není v rozporu s cílem plánu.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty. Lze předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru a že současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude změněna.

Vodoprávní úřad před vydáním souhlasu posoudil možnost zhoršení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, a zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Zmíněná plocha, kde má být dle žádosti předmětný záměr umístěn, se nachází kromě záplavového území a středního povodňového ohrožení také v ploše nepřijatelného povodňového rizika dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje. Tento dokument je závazným podkladem, a to jak z hlediska územního plánování, tak z hlediska povolování výstavby v těchto plochách. Možné přijatelné riziko v tomto území, dle výše uvedených závazných dokumentů, je pouze využití pro sport a rekreaci. V těchto plánech je také počítáno s prevencí rizik, spočívající v opatřeních pro zamezení umístění nových či rozšíření stávajících zranitelných staveb a aktivit v ohroženém území, jako je např. územní plánování a regulace výstavby, opatření k odstranění zranitelných objektů a aktivit z ohrožených oblastí, nebo jejich přemístění do míst s nižší mírou povodňového ohrožení.

Dle výše uvedeného je v rámci města Brna třeba nejprve vybudovat komplexní protipovodňová opatření v souladu s koncepčními dokumenty, tj. např. s Generelem odvodnění města Brna, s Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a Národním plánem povodí Dunaje a teprve následně, po vyloučení dotčených lokalit z povodňového ohrožení, se zabývat otázkou dalšího využití tohoto území. Opačný postup by tak umožnil ohrožení stávajících nemovitostí povodněmi a vystavil by také další obyvatele a uživatele nových nemovitostí povodňovému riziku a z toho plynoucích komplikací, což by mimo jiné bylo i v rozporu s jedním ze základních zásad uvedených v ust. § 1 vodního zákona a to, že postupy správních úřadů podle vodního zákona mají sloužit i k snižování nepříznivých účinků povodní.

Komplexní protipovodňová ochrana v této lokalitě není vybudována, ani povolena.

Dle sdělení MŽP Plány pro zvládání povodňových rizik identifikují nejvíce ohrožené území v ČR z hlediska říčních povodní a navrhuje opatření k minimalizaci povodňového ohrožení. Jsou tedy významným koncepčním dokumentem, který závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik v oblastech s významným povodňovým rizikem s ohledem na zmírnění nepříznivých účinků povodní na lidské zdraví, životní prostředí, kulturní dědictví a hospodářskou činnost.

Plány pro zvládání povodňových rizik jsou koncepčním dokumentem, který obsahuje závěry předběžného hodnocení povodňových rizik, popis a seznam map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, popis cílů v rámci zvládání povodňových rizik a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik.

Smyslem opatření obecné povahy, kterým se vydává příslušný plán pro zvládání povodňových rizik (dále jen „plán“), je stanovit závazným způsobem cíle a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik. Orgány státní správy jsou proto povinny v rámci své činnosti naplňovat plánem stanovené cíle a provádět příslušná opatření. Příslušný plán je vydáván formou závazného opatření obecné povahy (§ 25 odst. 5 vodního zákona), přičemž výrokovou část opatření obecné povahy tvoří závěry vyvozené z map povodňového nebezpečí a povodňových rizik (kap. 4.3), popis cílů pro období platnosti plánu pro zvládání povodňových rizik

(2021–2027) (kap. 5.4), seznam navrhovaných obecných opatření (Příloha 8.4), seznam navrhovaných konkrétních opatření (Příloha 8.5), další části plánu jsou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se příslušný plán vydává. Zároveň platí, že plán jako celek je podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení (§ 23 odst. 2 vodního zákona).

Pojmovými znaky opatření obecné povahy jsou jednak konkrétnost předmětu, jednak obecnost adresátů. Plány mají konkrétně vymezený předmět – regulaci činností v území oblastí s významným povodňovým rizikem, současně však směřují vůči neurčitému počtu adresátů a zavazují tedy všechny osoby na daném území.

K dosažení cílů stanovených opatřeními obecné povahy stanoví plány obecná a konkrétní opatření pro ohrožené lokality. Obecná opatření se týkají všech obcí ležících v oblastech s významným povodňovým

rizikem. Tato opatření slouží především k prevenci rizik a zlepšení připravenosti zvládání povodní (např. vytvoření nebo aktualizace povodňových plánů územních celků, využití výstupů povodňového mapování v územním plánování, zřízení a modernizace srážkoměrných a vodoměrných stanic, lokální výstražné systémy apod.). Společným znakem obecných opatření je, že jde převážně o nestrukturální opatření, která nejsou vyčíslena nákladově a jejich nositeli jsou obce (případně svazky obcí nebo kraje) a vlastníci nemovitostí. Konkrétní opatření potom zahrnují nejčastěji výstavbu ochranných hrází včetně mobilních prvků, suchých nádrží a přírodě blízká protipovodňová opatření.

Vodoprávní úřad je povinen mimo aktivní zónu v záplavovém území podle § 67 odst. 3 vodního zákona stanovit podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení omezující podmínky, a to formou opatření obecné povahy. Plány jsou v jejich územní platnosti rovněž nezbytným podkladem pro stanovování těchto omezujících podmínek. Současně plány pro zvládání povodňových rizik mohou být jedním z podkladů, které lze využít pro náležité odůvodnění omezujících podmínek.

Při faktické změně okolností (např. výstavba protipovodňových opatření, terénní úpravy) v mezidobí mezi jednotlivými cykly aktualizace plánů pro zvládání povodňových rizik není potřeba pro zohlednění změny míry ohrožení, když záměr už s ohledem na změnu objektivních okolností de facto není v nepřijatelném ohrožení, čekat na další aktualizaci Plánů a potažmo map povodňového nebezpečí, povodňového ohrožení a povodňového rizika. Příslušný vodoprávní úřad může sám ve vydávaném správním aktu přehodnotit míru ohrožení dle aktuální situace ve vazbě na objektivní změnu okolností. Tento svůj postup musí správní orgán náležitě odůvodnit ve vydaném správním aktu, např. s odkazem na v mezidobí aktualizované stanovení záplavového území.

Plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení § 23 odst. 2 vodního zákona). Správní orgány jsou povinny každý záměr v dotčeném území hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán pro zvládání povodňových rizik. Správní orgány mají tyto dokumenty využívat při své činnosti, zejména pak při vydávání správních aktů, kdy plány poskytují podklad mj. pro jejich odůvodnění, které musí být vždy individuálně přizpůsobené konkrétní situaci. Správní akty vydávané správními orgány by měly z plánu tam, kde je to možné, vycházet, vždy je však nezbytné dodržovat plánem stanovené cíle a souhrny opatření pro zvládání povodňových rizik, neboť tyto jsou součástí výrokové části opatření obecné povahy, kterým se plán vydává. Od těch částí plánu, které jsou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, je možné se v náležitě odůvodněných případech odchýlit. Takový postup musí správní orgán řádně odůvodnit ve vydávaném správním aktu. Zejména je třeba prokázat, že takový postup nebude v rozporu s naplňováním cílů a v kolizi s navrhovanými opatřeními pro zvládání povodňových rizik, tedy částmi plánu zezávazněnými opatřeními obecné povahy.

Jak již bylo uvedeno výše, plány mohou představovat určitý limit pro stavební činnost, neboť jejich věcný obsah je povinný podklad pro rozhodování v území. Správní orgány jsou povinny každý záměr hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán. Správní orgán je při vydávání správních aktů (např. rozhodnutí, souhlasů, závazných stanovisek či stanovisek) povinen zhodnotit všechna rizika, která může záměr z hlediska povodňového ohrožení pro dané území představovat. Každý správní akt ke konkrétnímu záměru je třeba řádně odůvodnit. Odůvodnění musí reflektovat plány pro zvládání povodňových rizik, eventuálně výše uvedené změny okolností.

Obecně platí, že příslušný vodoprávní úřad je vždy povinen posoudit, zda umístění konkrétního záměru do oblasti, kde by jeho realizací byla překročena přijatelná míra ohrožení, nezabrání dosažení plánem stanoveného cíle. Jestliže dojde k závěru, že umístění záměru zabrání dosažení daného cíle, má možnost

neudělit souhlas (resp. kladné stanovisko či závazné stanovisko) podle vodního zákona, případně souhlas udělit za současného stanovení odkládacích (suspenzivních) podmínek pro realizaci stavby, jejichž splnění zaručí, že realizace záměru nenastane dříve, než bude reálně zajištěna, především realizací jiné stavby, požadovaná povodňová ochrana území. Vodoprávní úřad při své činnosti (i jako dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska) hájí zájmy dané vodním zákonem včetně cílů stanovených plány. Naopak není úkolem vodoprávního úřadu, aby posuzoval i budoucí realizovatelnost daného záměru, tj. např. zda povodňová ochrana území bude v budoucnu skutečně zajištěna. Důležité je stanovit podmínky tak, aby v každém případě byly vodním zákonem hájené zájmy zabezpečeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. března 2017, č. j. 7 As 51/2016–221). Příslušný stavební úřad, který vede řízení, následně převezme tyto podmínky do výrokové části svého rozhodnutí o věci samé.

Při posuzování konkrétních záměrů je třeba postupovat primárně podle map povodňového ohrožení – mapy povodňového rizika zobrazují jevy zejména ve vztahu k platnému stavu územně plánovací dokumentace. Potud metodika Ministerstva životního prostředí k Plánu pro zvládání povodňových rizik.

Dle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-228272026/5203/He ze dne 17. 6. 2026 je předmětem záměru změna užívání části stavby se stavebními úpravami ve stávajícím polyfunkčním komplexu ALLRISK MERIDIEM. V rámci záměru dojde ke změně užívání stávající jednotky B.K01 z původního užívání jako prodejna-papírnictví nově na Fitness-posilovna. Stavba se nachází v záplavovém území VVT Svratka, v rozlivu Q100. Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, leží předmětný objekt převážně ve středním, částečně v nízkém povodňovém ohrožení. Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ_0490 Svratka od hráze nádrže Brno po tok Svitava a ve vodním útvaru podzemních vod 22410 Dyjsko-svratecký úval. Stavbou nedojde k dotčení vodních toků.

Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že odtokové poměry se daným záměrem nemění a nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Předložený záměr řeší změnu užívání zkolaudované stavby.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, proto vodoprávní úřad vyhověl žádosti a vydal souhlasné závazné stanovisko.

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:

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. 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: Bc. Vlasta Páralová, OŽP MMB, tel: 542 174 534, paralova.vlasta@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 při respektování stanovených podmínek 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 14.07.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0380667/2026/P/zs ze dne 13.07.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Dne 30.4.2026 byla na Magistrát města Brna doručena žádost ve výše uvedené věci. Odbor památkové péče Magistrátu města Brna obdržel dne 6.5.2026 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve věci stavby nazvané „Winning fitness Polyfunkční komplex Allrisk Meridiem.“ Podání bylo doplněno a upřesněno dne 17.6.2026. Předmětná nemovitost v k.ú. Komárov, se nachází 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.

Zamýšlené práce mají spočívat ve stavebních a dispozičních úpravách části 1.NP budovy B (novostavby - hrubé stavby komerčních prostor bez dělicích konstrukcí), Svatopetrská 22 v Brně pro nové užívání na fitness – posilovnu včetně instalace vzduchotechnických jednotek na střeše budovy. V řešených prostorách nemají být prováděny bourací práce, mají být realizovány nové dispozice pomocí sádrokartonových příček, úpravy rozvodů vody, elektřiny, bez zásahu do stávajících oken a dveří. Nově mají vzniknout v 1.NP fitness plochy, sauna, šatny, sprchy, záchody, sklady, technické místnosti a chodby. Pro větrání prostorů jsou navrženy vzduchotechnické jednotky zavěšené pod stropem v rámci cvičicí plochy. Vytápění cvičicí plochy je navrženo reverzním chodem chladících jednotek. Zdrojem pak mají být venkovní VRV jednotky umístěné na střeše objektu B v části nad společnou chodbou objektu, otočené směrem do veřejného prostoru.

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 pod č.j. NPÚ-371/40530/2026-OG doručeno na OPP MMB dne 14.5.2026. 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.“

V souladu s odborným vyjádřením NPÚ ÚOP v Brně a při znalosti poměrů nemovitosti z vlastní úřední činnosti dospěl OPP MMB k závěru, že stavební a dispoziční úpravy části prvního nadzemního podlaží budovy B, Svatopetrská 22 v Brně pro nové užívání na fitness – posilovnu včetně instalace vzduchotechnických jednotek na střeše budovy v rozsahu dokumentace předložené na OPP MMB, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné.

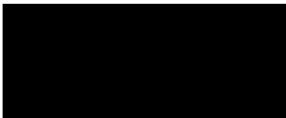
Navržené úpravy pro změnu užívání části stavby mají být realizovány uvnitř stavby, nemají navýšit stávající stavbu, změny vzhledu stavby se mají týkat pouze úpravy - instalace vzduchotechnických jednotek na střeše. Mezi navrhovanou stavbou a MPR Brno jsou stejně vysoké a vyšší stavby. Navržené úpravy negativně neovlivní pohledové vazby na městskou památkovou rezervaci ani její dominanty. Nedochozí tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma MPR z pohledu státní památkové péče chránit.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB dle § 176 a nasl. 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.


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

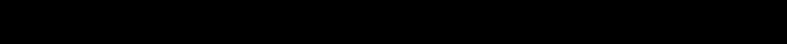
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel

Winning Fitness s.r.o., Křížíkova 2960/72, 612 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: