

L - spis

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	20 -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/0599/2026

MMB/0342891/2026/Fol

4100/OUPR/MMB/0342891/2026

MMB/0345382/2026

AiD team a.s.

Netroufalky 797/7

625 00 Brno

DS: jdc68vt

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. Ekaterina Foltan Rastorgueva

+420 542 174 154

rastorgueva.ekaterina@brno.cz

a7kbrn

DATUM:

POČET LISTŮ:

17.07.2026

4

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby“, dotčený pozemek p.č. 1331/164, k.ú. Bohunice, 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. MINT Living Brno Campus s.r.o., Na Příkopě 1096/19, 110 00 Praha, v zastoupení AiD team a.s., Netroufalky 797/7, 625 00 Brno, k záměru nazvanému „CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby“, dotčený pozemek p.č. 1331/164, k.ú. Bohunice, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko.

Posuzovaný záměr řeší změnu stavební úpravy a změnu užívání části objektu CAMPUS REZIDENČNÍ AREÁL I – B (CRA B1) na ul. Netroufalky 797/5 a 797/7 v Brně. Tento objekt tvoří dva bloky, B1 a B2, se společným 1. NP. Záměr se týká části vnitřních prostor v 1. NP bloku B1, vymezených modulovými osami „I“ až „K“ a „1“ až „4“. Účelem záměru je změna dispozičního řešení, spojená se zásahem do obvodových konstrukcí z důvodu zvětšení okenních otvorů v obvodové stěně.

Posuzovanou dokumentaci pro povolení stavby zpracovala spol. AiD team a.s., [redacted] Netroufalky 797/7, 625 00 Brno s datem 07/2026.

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 (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 18.06.2026, kterou podala společnost MINT Living Brno Campus s.r.o., IČO 09590153, Na Příkopě 1096/19, 110 00 Praha a kterou zastupuje společnost AiD team a.s., IČO 04270100, Netroufalky 797/7, 625 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby, ul. Netroufalky 797/5 a 797/7, par.č. 1331/164, k.ú. Bohunice“ podle dokumentace „CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby“, AiD team a.s., projektant [REDAKCE]
[REDAKCE] datum zpracování: 06/2026, ID záměru: Z/2026/119623, ID dokumentace: SR00X0254J6Q (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 CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby, par.č. 1331/164, k.ú. Bohunice **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: Mgr. Martin Hložek, Ph.D., tel. 542 173 238

hlozek.martin@brno.cz

PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (dále jen „OPP MMB“), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, § 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 doručenou na MMB dne 18.06.2026 (na OPP MMB doručenou dne 22.6.2026), 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 (dále jen „OÚPR MMB“) v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska na základě žádosti společnosti MINT Living Brno Campus s.r.o., IČO 09590153, sídlem Na příkopě 1096/19, 110 00 Praha 1, zastoupené společností AiD team a.s., IČO 04270100, sídlem Netroufalky 797/7, 625 00 Brno, a 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:

Netroufalky 5,7, č. p. 797, pozemek p. č. 1331/164, k. ú. Bohunice

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

„CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP, změna užívání a vzhledu dokončené stavby“

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

změna v užívání prostor banky na prostory pro notářskou kancelář v 1.NP objektu CRA1 B1 na adrese Netroufalky 797/5 a 797/7 v Brně, podle předložené dokumentace pro povolení záměru nazvané „CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP, změna užívání a vzhledu dokončené stavby“ zpracované [REDAKCE]
[REDAKCE] (AiD team a.s.) v červnu 2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

je přípustná.

Odůvodnění:

Dne 18.06.2026 podal žadatel, kterým je spol. MINT Living Brno Campus s.r.o., Na Příkopě 1096/19, 110 00 Praha, v zastoupení AiD team a.s., Netroufalky 797/7, 625 00 Brno., 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 „**CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby**“, dotčený pozemek p.č. 1331/164, k.ú. Bohunice, 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 stavební úpravy a změnu užívání části objektu CAMPUS REZIDENČNÍ AREÁL I – B (CRA B1) na ul. Netroufalky 797/5 a 797/7 v Brně. Tento objekt tvoří dva bloky, B1 a B2, se společným

1. NP. Záměr se týká části vnitřních prostor v 1. NP bloku B1, vymezených modulovými osami „I“ až „K“ a „1“ až „4“. Účelem záměru je změna dispozičního řešení, spojená se zásahem do obvodových konstrukcí z důvodu zvětšení okenních otvorů v obvodové stěně.

K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a 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 02.07.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru č.j. MMB/0364995/2026/FOR 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 22.06.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „CRA B1-104.1 stavební úpravy 1.NP změna užívání a vzhledu dokončené stavby, par.č. 1331/164, k.ú. Bohunice“ doručenou na MMB dne 18.06.2026.

Stávající objekt CRA B se skládá z částí B1 a B2, je nepodsklepený a má 5 nadzemních podlaží. Předmětem dokumentace jsou stavební úpravy (změna dokončené stavby) v části B1 víceúčelového objektu CRA1 B, a to v části 1. nadzemního podlaží (v ploše cca 15 × 15 m). Jedná se především o lokální vybourání (zvětšení) stávajících okenních otvorů v severní fasádě, vybourání dělicích nenosných stěn v daném půdorysu a vybourání konstrukce podlahy v celé ploše.

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.

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 přiloženou 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 upozorňuje na povinnosti dle § 93 a 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: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@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. Jana Siegelová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 030, siegelova.jana@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. 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 17.07.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0389771/2026/HI/zs ze dne 17.07.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

OPP MMB obdržel dne 22.06.2026 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci.

Předmětný objekt Netroufalky 797/5 a 797/7, pozemek p. č. 1331/164, k. ú. Bohunice, 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.

Předmětem předložené projektové dokumentace je změna v užívání stávající části 1.NP objektu CRA1 B1 na adrese Netroufalky 797/5 a 797/7 v Brně. Spočívá ve změně původních bankovních prostor o ploše 15 × 15 m na administrativní prostory pro notářskou kancelář s vlastním hygienickým zařízením a

samostatnou nájemní jednotku s vlastním hygienickým zařízením. Tvarové, objemové, materiálové i barevné řešení celého objektu má být maximálně zachováno v původní podobě. Pro realizaci daného záměru je v obvodovém plášti 1.NP nutná výměna tří výplní okenních otvorů (změna velikost oken). V nově navržených prostorách 1.NP mají být místnosti členěny SDK stěnami. Podlahové konstrukce zde mají být tvořeny keramickou velkoformátovou dlažbou a kobercem se soklem, podhledy jsou navrženy rastrové. Stěny v místnostech je zamýšleno omítnout vnitřní štukovou nebo sádrovou omítkou a opatřit výmalbou se zvýšenou oteřuvzdorností nebo stěrkou. V hygienickém zařízení jsou navrženy keramické obklady stěn. Podhledy jsou zamýšleny plné sádkartonové se zapuštěnými nebo přisazenými svítidly a dalšími koncovými prvky. V kancelářích je výška podhledu nad čistou podlahou 2,6 a 2,9 m, v místnostech hygienického zázemí je výška podhledu 2,4 m. Část místností je bez podhledu. Interiérové dveře jsou plánovány dřevěné s prosklenými nebo plnými křídly a osazené do obložkových zárubní. Vstupní dveře do obou jednotek jsou součástí stávající prosklené fasády a nemají být měněny.

OPP MMB si vyžádal v souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči ve výše uvedené věci písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 30.06.2026 pod č.j. NPÚ-371/55891/2026 (T. V.) a doručeno téhož dne na OPP MMB. NPÚ ÚOP v Brně konstatuje, že „se objekty nacházejí v ochranném pásmu MPR Brno a provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno.“

OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování závazného stanoviska z předložené PD a z obsahu výše uvedeného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. Na základě vyjádření NPÚ ÚOP v Brně OPP MMB dospěl k závěru, že změna užívání předmětného prostoru je z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustná. Pro výrok platí, že samotná změna využití stávajícího prostoru banky na prostor pro notářskou kancelář v 1.NP objektu CRA1 B1 na adrese Netroufalky 797/5 a 797/7 v Brně, není v rozporu se zájmy památkové péče. Změna využití je reverzibilní a spočívá v pouhém rozhodnutí stavebního úřadu, který umožní v předmětných místnostech jiný druh aktivity.

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. Plánovaná změna užívání prostor banky na prostory pro notářskou kancelář v 1.NP objektu CRA1 B1 v Brně – Bohunicích stavbu nenavyšuje ani nemění její objem. Tím nejsou ovlivněny 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.

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
-000-

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel

MINT Living Brno Campus s.r.o., Na Příkopě 1096/19, 110 00 Praha, v zastoupení

- 1) AiD team a.s., Netroufalky 797/7, 625 00 Brno, DS: **jdc68vt**
- 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: