

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

K-PPJ

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	21-07-2026
	1

R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

SPIS. ZN. D.O.:

OUPR/K/0306/2026

MMB/0188795/2026/Med

4100/0188795/2026

MMB/0196823/2026

DF Project s.r.o.

Opletalova 600/6

602 00 Brno

DS: 4ixqqfp

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. arch. Jana Medková

+420 542 174 075

medkova.jana@brno.cz

a7kbrnn

DATUM:

POČET LISTŮ:

21.07.2026

7

Koordinované závazné stanovisko k záměru nazvanému:

„HOTEL RIVERSIDE, ZAHRADNICKÁ 298/19“, dotčené pozemky p.č. 1634, 1633, k.ú. Staré Brno, 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. Majordo Hotels II s.r.o., Starobrněnská 286/13, 602 00 Brno, zastoupená spol. DF Project s.r.o., Opletalova 600/6, 602 00 Brno, k záměru nazvanému „HOTEL RIVERSIDE, ZAHRADNICKÁ 298/19“, dotčené pozemky p.č. 1634, 1633, k.ú. Staré Brno, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko

Předložený záměr řeší stavební úpravy a změnu v užívání stávajících prostor z bytu správce na prostory ubytovacích jednotek hotelu Riverside na ul Zahradnické 19. Jedná se o stávající budovu hotelu se stávajícím dopravním napojením a napojením na inženýrské sítě. V rámci stavebních prací nemá dojít k zásahu do nosných konstrukcí stavby.

Posuzovanou dokumentaci pro povolení záměru zpracoval [REDAKCE] AAYE Ateliér, Taussigova 21, 615 00 Brno, s datem 03/2026 - revize 06/2026.

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 31.03.2026, kterou podala společnost Majordo Hotels II s.r.o., IČO 23024763, Starobrněnská 286/13, 602 00 Brno a kterou zastupuje společnost DF Project s.r.o., IČO 17848865, Berkova 444/8, 612 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Hotel Riverside, Zahradnická 298/19, par.č. 1634, 1633, k.ú. Staré Brno“ podle dokumentace „Hotel Riverside, Zahradnická 298/19“, AAYE ATELIÉR, projektant: [REDAKCE] datum zpracování: 03/2026, revize 04.06.2026, ID záměru: Z/2026/62025, ID dokumentace: SR00X01V7GQP, upraveno: SR00X01Y16NT (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 Hotel Riverside, Zahradnická 298/19 je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB, jako 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. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona se záměrem za podmínek:

1. Při výstavbě a následném 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. Při průchodu velkých vod nesmí být vytvářeny další překážky bránící odtoku těchto vod.
8. Jestliže se v době kolaudace bude objekt stále nacházet v záplavovém území, bude předložen aktualizovaný povodňový plán odsouhlasený správcem povodí a s potvrzením souladu s nadřazeným povodňovým plánem.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
598975.76	1161609.32

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 30.3.2026 (na OPP MMB doručenou dne 8.4.2026, naposledy doplněnou 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 Majordo Hotels II s.r.o., IČO 23024763, sídlem Starobrněnská 286/13, 602 00 Brno, zastoupené společností DF Project s.r.o., IČO 17848865, sídlem Opletalova 600/6, 602 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:

Zahradnická 19, č. p. 298, pozemky p. č. 1633, 1634, k. ú. Staré Brno

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

„Stavební úpravy hotelu Riverside, Zahradnická 298/19“

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

Stavební úpravy a změna v užívání stávajícího bytu správce na prostory čtyř ubytovacích jednotek, dále vestavba jedné toalety do přízemní kanceláře v objektu hotelu Riverside na adrese Zahradnická 19 v Brně,

v rozsahu dle žádosti a předložené projektové dokumentace pro povolení záměru nazvané „Hotel Riverside, Zahradnická 298/19 – stavební úpravy“, zpracované v březnu 2026 [REDACTED] (AAYE ATELIÉR), ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

jsou přípustné.

Odůvodnění:

Dne 30.03.2026 podal žadatel, kterým je spol. Majordo Hotels II s.r.o., Starobrněnská 286/13, 602 00 Brno, zastoupená spol. DF Project s.r.o., Opletalova 600/6, 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 „HOTEL RIVERSIDE, ZAHRADNICKÁ 298/19“, dotčené pozemky p.č. 1634, 1633, k.ú. Staré Brno, 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 úpravy a změnu v užívání stávajících prostor z bytu správce na prostory ubytovacích jednotek hotelu Riverside na ul Zahradnické 19. Jedná se o stávající budovu hotelu se stávajícím dopravním napojením a napojením na inženýrské sítě. V rámci stavebních prací nemá dojít k zásahu do nosných konstrukcí stavby.

Dne 31.03.2026 doplnil žadatel další podklady žádosti.

K uvedené věci zaslal dne 08.04.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.

Dne 27.04.2026 zaslal OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žadateli na základě požadavku OŽP MMB výzvu k doplnění podkladů č.j. MMB/0235565/2026/Fol.

Dne 28.05.2026 a 02.06.2026 žadatel chybějící podklady žádosti doplnil a ty byly dne 03.06.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

Dne 22.06.2026 doplnil žadatel další podklady žádosti, které byly dne 24.06.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

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

- **OŽP MMB** – dne 29.06.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0355799/2026/FOR ze dne 29.06.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále OŽP MMB) obdržel prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 08.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Hotel Riverside, Zahradnická 298/19“ doručenou na MMB dne 31.03.2026.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 27.04.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0235565/2026/Fol, na základě, které došlo k doplnění dne 28.05.2026 č.j. MMB/0301077/2026, dne 02.06.2026 č.j. MMB/0307745/2026 a dne 22.06.2026 č.j. MMB/0345573/2026.

Využití objektu bude stejné – tzn. ubytovací zařízení hotelového typu. Ze stávajících 25 ubytovacích jednotek pro 53 osob (2x jednolůžkový pokoj, 15x dvojlůžkový a 7x třílůžkový pokoj). Úpravou stávajících prostor bychom měli celkem 30 pokojů s kapacitou 57 osob (3x jednolůžkový pokoj a 27x dvojlůžkový pokoj).

Zdrojem vytápění je stávající soustava plynových kondenzačních kotlů.

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 stanovisko z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB“).

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

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

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená [REDAKCE] autorizovaným architektem, číslo autorizace ČKA 04837, v 03/2026, revize 06/2026
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 27. 5. 2026, pod zn. PM-18978/2026/5203/He
- Povodňový plán

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-18978/2026/5203/He ze dne 27. 5. 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.

Údržba staveb a zařízení je přípustná, jelikož nejde o zvyšování hodnoty majetku, nýbrž o údržbu majetku stávajícího.

Nástavby představují zvyšování hodnoty majetku. Jsou přípustné, prokáže-li žadatel, že nová investice nepředstavuje potenciální (novou) povodňovou škodu (což by u nástaveb mělo být obecně vyloučeno). Pokud dochází ke zvýšení počtu obyvatel v záplavovém území, lze požadovat také zpracování povodňového plánu nemovitosti.

U stavebních úprav, kde se nejedná o údržbu staveb a zařízení či nástavbu a dochází ke zvyšování hodnoty majetku, bude stavební záměr přípustný jen za předpokladu, že budou učiněna opatření, aby potenciální nové povodňové škody byly minimalizovány (např. citlivé technologie mimo dosah zátopy, povrchové úpravy konstrukcí odolné vůči zaplavení, individuální protipovodňová opatření na stavbě - dveře, okna apod.) a bude případně zpracován individuální povodňový plán nemovitostí (dojde-li v důsledku změny stavby ke zvýšení počtu osob/uživatelů), nebo bude prokázáno, že stavební úprava nepřestavuje potenciální novou povodňovou škodu. Potud metodika Ministerstva životního prostředí k Plánu pro zvládání povodňových rizik.

Dle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-18978/2026/5203/He ze dne 27. 5. 2026 je předmětem stavby změna užívání části stavby se stavebními úpravami, kterými vznikne z původních 25 ubytovacích jednotek pro 53 osob nově 30 ubytovacích jednotek pro 57 osob. Vodohospodářské řešení se nemění. Stavba se nachází v záplavovém území významného vodního toku VVT Svratka IDVT 10100010 v rozlivu Q100. Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, leží předmětný pozemek převážně v nízkém, částečně ve středním 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 65700 Krystalinikum brněnské jednotky. 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 stávající stavby spojenou se stavebními úpravami.

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, 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. Pozemky dotčené záměrem nejsou součástí zemědělského půdního fondu. Upozorňujeme, že u pozemku parc. č. 1633 v k.ú. Staré Brno se jedná o nesoulad mezi údaji v katastru nemovitostí a skutečným stavem. Stav pozemku v terénu byl zjištěn při revizi katastru v k.ú. Staré Brno, která probíhala dle ust. § 35 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Pozemek je veden v katastru nemovitostí v rozporu s právním stavem. V minulosti došlo k jeho faktickému odnětí ze ZPF. Nesoulad je uveden v příloze protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 251.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Bc. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 033, pektorova.barbora@brno.cz

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

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

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí 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 20.07.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0369750/2026/HI/zs ze dne 20.07.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

OPP MMB obdržel dne 26.11.2025 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci. Žádost byla naposledy doplněna dne 16.03.2026. Následně byla žádost 15.04.2026 usnesením prodloužena do 15.05.2026.

Předmětné pozemky p. č. 1805, 1807, 6238/25, k. ú. Líšeň, obec Brno, nejsou evidovány ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, nachází se však, na území ochranného pásma souboru nemovitých kulturních památek v Brně-Líšni, ustanoveného rozhodnutím Odboru památkové péče MMB dne 6.5.1996 pod č. j. OPP/625/96.

Předložená projektové dokumentace řeší návrh umístění polyfunkčního domu s výškou hřebene +16,1 m, který doplňuje proluku v zástavbě na náměstí Karla IV. a přirozeně uzavírá uliční frontu. Stavba je plánována jako nepodsklepený objekt o třech nadzemních podlažích a podkroví, které má být tvořeno sedlovou střechou. Hmotu vlastního navrženého domu respektuje hranu uliční čáry a zabírá v podstatě první polovinu řešené parcely. Na druhé polovině řešené parcely je navrženo zázemí navrhovaného objektu, veřejná WC a vyhrazené parkování pro navrhovaný objekt, které je ukončeno mírným nepevněným zatravněným svahem. Tento svah již zasahuje na okraj parcely č. 1807, která je evidována jako zahrada. Hmotu polyfunkčního objektu v uliční čáře má navazovat na okolní stávající domy a ve dvorní části před tyto stávající domy mírně předstupovat. Základní hmota objektu má být ukončena sedlovou střechou s podélným – pásovým vikýřovým oknem do ulice a střešními okny do dvora. 1.NP má být oproti vyšším podlažím v uliční frontě mírně ustoupeno z uliční čáry a „prolomeno“ volným průjezdem do dvora, kde jsou navržena parkovací stání. Tento průjezd a vstup do objektu a veřejných WC má být dle potřeby (dle provozního řádu) možno uzavřít navrženými sekčními kovovými mřížovými roletami. Fasády 1.NP jsou navrženy v keramickém obkladu, fasády ve 2. a 3.NP jsou navrženy v kombinaci hladké a strukturální omítky s vertikálními okenními prvky. Výplně otvorů jsou zamýšleny hliníkové, střešní krytina je plánována z pálené střešní tašky v přírodním odstínu.

Stavba polyfunkčního domu je koncipována jako zděná konstrukce z keramických bloků se železobetonovými sloupy v parteru (na úrovni 1.NP) ve formě konstrukčního trojtraktu. Založení budovy je navrženo v kombinaci železobetonového roštu a pilot tak, aby nebyly ovlivněny bezprostředně navazující sousední budovy. Stropní konstrukce jsou navrženy jako železobetonové monolitické desky, které zajistí tuhost, únosnost a akustický komfort jednotlivých podlaží. Střecha hlavního objektu je navržena jako sedlová se sklonem respektujícím okolní zástavbu, s keramickou taškovou krytinou. Fasády mají být zateplené ETICS z minerální vaty. V objektu je navržen bezbariérový osobní výtah. Klempířské výrobky na stavbě, tj. oplechování, dešťové svody atd. mají být provedeny z titan-zinku. Venkovní povrchy má tvořit převážně betonová a kamenná dlažba, částečně zasakovací (distanční). Technická zařízení stavby zahrnují kompletní systémy vytápění, větrání, chlazení, zdravotně technické instalace, plynoinstalace, elektroinstalace, slaboproudé rozvody a zařízení odpovídající provozu zdravotnického zařízení.

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 07.01.2026 pod č.j. NPÚ-371/110229/2025 (A. D.) a doručeno téhož dne na OPP MMB. Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že *„posuzované práce budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně-historických hodnot za dodržení následujících podmínek:*

1. *Na střechu bude položena pálená režná střešní taška v maloformátovém provedení (tj. 14 ks do 1 m²) v červené barvě a nebude realizován pásový vikýř směrem do ulice.*

2. Fotovoltaické panely na střeše směrem do ulice budou provedeny jako matné, bezrámové, červené. Černé fotovoltaické panely na dvorní straně střechy budou také bezrámové v matném provedení.“

NPÚ ÚOP v Brně zdůvodnil podmínky následovně:

„Parcely č. 1805, 1807, 6238/25 jsou součástí území ochranného pásma souboru nemovitých kulturních památek prohlášeného Magistrátem města Brna 6. 5. 1996 pod rej. č. 3040 a leží v blízkosti kulturní památky – kostela sv. Jiljí (rej. č. ÚSKP 20052/7-68).

Podle Rozhodnutí o určení ochranného pásma souboru nemovitých kulturních památek v Brně-Líšni:

Podmínky ochrany 1. Při pořizování územně plánovací a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, ve smyslu z. č. 50/1976 Sb., zásazích do terénních útvarů a zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena skladba, měřítko a silueta památky a její historicko-urbanistická vazba na území ochranného pásma. 2. V ochranném pásmu nelze umisťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly prostředí památky a památku samu. Jedná se zejména o stavby vodohospodářské, zakládání lomů, nadzemní vedení, znečišťování ovzduší a vod, únik škodlivých látek, hluk, vibrace, zápach, veškeré druhy záření, hromadění odpadků atd. 3. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkám.

Ad1/ Nepříznivými vlivy chápeme takové, které mohou ohrozit tradiční ráz prostředí památek, které při tomto poškození přestává fungovat jako adekvátní prostředí pro kulturní památky, což je také v rozporu se smyslem rozhodnutí o určení ochranného pásma.

Kulturní památky na území ochranného pásma s výjimkou kostela sv. Jiljí a areálu zámku představují většinou přizemní stavby venkovských usedlostí, které charakterizují lokální tradiční stavitelství napříč sociálním rozvrstvením obyvatel. Tyto objekty je nutné považovat za dominantní, a to zejména v hodnotovém smyslu (hmotové uspořádání, proporce, měřítko, materiál, místní signifikantní stavební znaky, aj.) do něhož nemusí vždy spadat pohledové uplatnění, nicméně v daném případě o pohledovou souvislost jde. V případě náměstí Karla VI., kde permanentní stavební zásahy prováděné bez ohledu na význam kulturně-historických hodnot území (ve smyslu věrohodného prostředí pro kulturní památky, eventuálně další autenticky dochované tradiční stavby) devalvovaly tuto část ochranného pásma natolik, že tradiční ráz prostředí kulturních památek, lze zajistit prakticky pouze v rovině střešní krajiny.

S ohledem na charakteristickou střešní krajinu je kontinuálně pracovníky státní památkové péče požadována pálená rezná střešní taška červené barvy, která stále většinou pokrývá místní sedlové střechy. Pro zachování věrohodného rázu území je v případě drážkové střešní krytiny vhodné aplikovat zejména pálenou, reznou, červenou střešní tašku v maloformátovém provedení (tj. 14 kusů tašek do 1 m²). Pálená maloformátová taška reprezentuje tradiční střešní krytinu (materiál, tvar), která se společně s pálenou taškou bobrovkou podílela na proměně střešní krajiny po nahrazení spalné střešní krytiny – slaměného došku. Z maloformátových střešních tašek lze vybrat na současném trhu například krytinu Brněnka 14 nebo Francouzská 14 (nové názvy Creaton 14 a Traditon 14), na tradiční formy nejlépe odráží střešní taška Steinbück.

Pásový vikýř jako takový se na území Líšně v rámci tradiční stavební kultury nevyskytoval. Typické jsou zde horizontální poměrně rozměrné manipulační vikýře postavené na obvodových zdech, u klasických hospodářských usedlostí ovšem pouze na hospodářských traktech ve dvoře a malé větrací vikýře zděné či plechové na obou stranách sedlových střech. Vzhledem k vizuální vazbě střechy budoucí novostavby ke kostelu sv. Jiljí nelze osadit na střechu, která může zajišťovat návaznost s tradiční zástavbou, místně netypickou stavební konstrukci. Při konfrontaci s tradičními lokálními stavebními prvky a konstrukcemi neobstojí ovšem ani množství rozličných typů vikýřů, které se z nějakých důvodů ocitly na uličních stranách

střech domů na území ochranného pásma i náměstí Karla IV. Protože se ukazuje, že zvolená cesta osazování vikýřů (i vertikálních) na uliční plochy sedlových střech nevede k zajištění tradičního rázu prostředí, navrhuje umístění místo pásového vikýře maximálně jednoduchá střešní okna lícující s plochou střechy, případně s rámem v barvě střešní krytiny.

Ad 2/ Umístěním černých fotovoltaických panelů na uliční část střechu by došlo k poškození vizuální celistvosti, která má vytvořit vhodné prostředí pro kulturní památky, kterou je v daném případě blízký kostel sv. Jiljí (viz metodika NPÚ, Fotovoltaické systémy v památkové péči, 12/2022, s. 6, 7). Regulace podoby černých panelů, kontinuálně požadované ze strany památkové péče na území ochranného pásma, má zajistit vizuální jednotu také těchto rušivých prvků, které vždy budou v tomto ohledu vizuálně znečišťovat tradiční prostředí.“

NPÚ ÚOP v Brně dále upozorňuje:

„Upozorňujeme, že stavba je situována na území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, povinností investora je oznámit již v době záměru stavební činnost Archeologickému ústavu AV ČR Brno, v. v. i., Čechyňská 19, 602 00 Brno (online formulář na <https://amcr.aiscr.cz/oznameni>) a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. Upozorňujeme dále na povinnost ohlásit archeologické nálezy (v souladu s ustanovením § 23 odst. 2, 3 a 5 zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění a § 266 zák. č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v platném znění), archeologickému ústavu, oprávněné organizaci, příslušnému stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče, přičemž je nutné je na místě zajistit před poškozením.“

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 vyjádření NPÚ ÚOP v Brně, OPP MMB vyhodnotil výše uvedený záměr z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče jako přípustný, odlišně od NPÚ ÚOP.

Pro posuzovaný záměr platí podmínky uvedené v rozhodnutí MMB OPP čj. OPP/625/96 ze dne 6. 5. 1996, zejména podmínka č. 1) „Při pořizování územně plánovací a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, ve smyslu z. č. 50/1976 Sb., zásazích do terénních útvarů a zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena skladba, měřítko a silueta památky a její historicko-urbanistická vazba na území ochranného pásma, a podmínka č. 3) „Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkám. OPP MMB při svém rozhodování pečlivě zvážil a prostudoval podmínky ochrany OP Líšeň, ze kterých vyplývá, že ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem zvýšené ochrany prostředí památek před případnými nepříznivými vlivy z nejbližšího okolí a před zásahy, zvláště při nové výstavbě v tomto území vymezeném ochranným pásmem. Předkládaný záměr podle názoru OPP MMB není v rozporu s hodnotami, které je třeba z pohledu státní památkové péče chránit prostřednictvím ochranného pásma, neboť i přesto, že navržený polyfunkční má disponovat pásovým vikýřem ve střeše a bude o jedno patro vyšší než sousední domy, nedochází k negativním pohledovým vazbám na nemovité kulturní památky, pro jejichž ochranu bylo ochranné pásmo zřízeno a samotný záměr negativně neovlivní pohledové vazby na objekty evidované v Ústředním seznamu kulturních památek. V samotném okolí upravovaného domu se nacházejí domy podobné velikosti a výšky, s vkládanými vikýři do sedlových střech, což je v tomto prostoru běžným prvkem. Navíc se jedná o novostavbu a nejedná se o rekonstrukci stojícího domu, takže lze očekávat, že objekt bude mít soudobé architektonické prvky. Snaha o případné historizující prvky na novostavbě není v podstatě žádoucí. V této fázi dokumentace není navíc nutné

podmínkovat fotovoltaiku a typ krytiny, protože mají být podrobně zpracovány a specifikovány v následujícím stupni dokumentace. Předložený návrh stavby polyfunkčního domu nekoliduje s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma z pohledu státní památkové péče chránit ani s výše citovanými podmínkami.

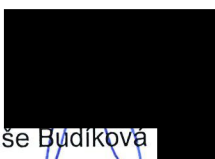
V souvislosti s plánovanými výkopovými pracemi OPP MMB upozorňuje na povinnost vyplývající z § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 zákona o státní památkové péči, týkající se archeologického výzkumu a nálezů.

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

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel

Majordo Hotels II s.r.o., Starobrněnská 286/13, 602 00 Brno, v zastoupení:

- 1) DF Project s.r.o., Opletalova 600/6, 602 00 Brno, DS: 4ixqqfp
- 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: