

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	17 -09- 2026
Č.j. MMB:	
Příl.:	

B | R | N | O |

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: OUPR/K/0142/2026
NAŠE Č. J.: MMB0103696/2026/Zak
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0103696/2026
SPIS. ZN.DO: MMB/0105307/2026

VYŘIZUJE: Bc. Lucie Žáková
TELEFON: +420 542 174 074
E-MAIL: zakova.lucie@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DATUM: 17.09.2026
POČET LISTŮ: 12



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	17 -09- 2026
1	

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„Bytový dům Nové Hlinky II“, dotčené pozemky par. č. 601, 602, 640, 645, 646/2, 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 na Magistrát města Brna (MMB), Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB, investorem stavby, kterým je spol. Nové Hlinky 2 s.r.o., Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, zastupovaným [redacted] za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „Bytový dům Nové Hlinky II“, dotčené pozemky par. č. 601, 602, 640, 645, 646/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko.

Jedná se o novostavbu bytového domu přiléhající k domu Hlinky 52b, dotčené pozemky par.č. 601, 602, 640, 645, 646/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno se společným suterénem (část C), na kterém stojí část A o pěti nadzemních podlažích a část B o pěti nadzemních podlažích zastřešených plochou střechou včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Část A bytového domu od části B bude oddělena prostorem tvořeným ozeleněnou střechou nad společným suterénem části C. Novostavba bytového domu je řešena jako kombinace stěnového a sloupového železobetonového systému. Vstup do severní části B bytového domu je navržen přes venkovní betonové schodiště tak i vnitřní cestou přes společný suterén se společnými garážemi. Bytový dům bude napojen na přípojku elektrické energie, přípojku kanalizace, vody a slaboproudu.

Dokumentace k záměru je zpracovaná [redacted]

[redacted] v srpnu 2025 a revidované v srpnu 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 památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) - formou závazného stanoviska a Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) – formou jednotného environmentálního stanoviska (JES):

OPP MMB

Vyřizuje: Ing. arch. Jan Písařík, 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, a § 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 19.2.2026, 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 Nové Hlinky 2 s.r.o., IČ 232 92 962, Pobřežní 667/78, 186 00 Praha, 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:

Hlinky 52, pozemek p.č. 601, 602, 640, 645, 646/2, k.ú. Staré Brno

- Památková zóna Brno, prohlášená opatřením Ministerstva kultury obecné povahy č.j. MK 71265/2022 OPP
- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanovené rozhodnutím OK NVmB č.j. KULT/402/90/Sev.
- stavba „Bytový dům Nové Hlinky II“

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

Umístění, architektonicko-objemové řešení a provedení novostavby bytového domu se společným suterénem, na kterém stojí část A (přiléhající k domu Hlinky 52b) o pěti nadzemních podlažích a část B o pěti nadzemních podlažích zastřešených plochou střechou včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, v rozsahu podle popisu prací v žádosti a projektové dokumentace „Bytový dům Nové Hlinky II“, zpracované [REDAKCE] v srpnu 2025 a revidované v srpnu 2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

j e p ř í p u s t n é .

OŽP MMB

Vyřizuje: Ing. Marie Foralová, +420 542 174 560, 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 „JES“).

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 19.02.2026, kterou podala společnost Nové Hlinky 2 s.r.o., IČO 23292962, Pobřežní 667/78, 186 00 Praha a kterou zastupuje [redacted] Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Bytový dům Nové Hlinky II., par.č. 601, 646/2, 645, 602, 640, k.ú. Staré Brno“ podle dokumentace „Bytový dům Nové Hlinky II.“, Projekce 21 Brno s.r.o., projektant [redacted] datum zpracování: 08/2025, revize 01: 08/2026, ID záměru: Z/2025/168594 (dále též „záměr“)

vydává

v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr Bytový dům Nové Hlinky II. je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Orgán JES uděluje souhlas ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), žadateli Nové Hlinky 2 s.r.o., Pobřežní 667/78, 186 00 Praha, IČO: 23292962, zastoupenému na základě plné moci společností Projekce 21 Brno s.r.o., Veslařská 595/81, Brno 637 00, IČO: 07083220, zastoupenou na základě plné moci [redacted]

ke kácení 714 m² zapojeného porostu, rostoucího na pozemcích parc. č. 601, 602, 640, 646/2 v k. ú. Staré Brno. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví žadatele. Dřeviny jsou blíže specifikovány v následující tabulce:

Tabulka č.1:

Poř. č. MMB OŽP	Druh porostu	Plocha porostu (m ²)	Parcelní číslo	Katastrální území
1.	javor mléč (<i>Acer platanoides</i>), trnka (<i>Prunus insititia</i>), ořešák královský (<i>Juglans regia</i>), jablonoň (<i>Malus</i>), šejřka obecná (<i>Syringa vulgaris</i>)	714	601, 602, 640, 646/2	Staré Brno

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. **Kácení dřevin bude provedeno v době vegetačního klidu (tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku).**
2. **Kácení je možné provést nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru.**
3. Žadatel zodpovídá za veškeré škody způsobené při kácení dřevin a v této souvislosti. Pokud z důvodu kácení dřevin vznikne škoda třetím osobám, je žadatel povinen tuto škodu uhradit.
4. Pokácená dřevní hmota bude z místa kácení neprodleně odklizená a žadatel zajistí její využití či likvidaci.
5. Kácení bude provedeno na náklady žadatele.
6. **Práce musí probíhat v souladu s platnou ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů a vegetačních ploch“ a Standardem AOPK SPPK A01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“.**

Příslušný orgán ukládá žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody **provedení náhradní výsadby** v celkovém počtu **2 stromů** na pozemku parc. č. 602 v k. ú. Staré Brno. Pozemek parc. č. 602 v k.ú. Staré Brno je ve vlastnictví žadatele. Dřeviny jsou blíže specifikovány v následující tabulce:

Tabulka č. 2

Poř. č. *	Druh dřeviny	Počet kusů	Minimální obvod kmene (cm)	Parcelní číslo	Katastrální území
1. - 2.	dub letní 'Fastigiata Koster' (Quercus robur 'Fastigiata Koster')	2	14-16	602	Staré Brno

Náhradní výsadba se ukládá za těchto podmínek:

1. Dřeviny budou vysazeny nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu pro uvedenou stavbu. O termínu výsadby bude informován orgán ochrany přírody - tj. Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, Referát ochrany přírody a krajiny, Kounicova 67, 602 00 Brno.
2. Použit bude kvalitní materiál dle normy **ČSN 46 4902 a arboristických standardů SPPK A02 001:2013 Výsadba stromů**. Dřeviny budou vysazeny v kvalitě odpovídající charakteru lokality, bez mechanických poškození. **Při výsadbě dřevin budou dodrženy arboristické standardy SPPK**

A02 001:2013. Bude vytvořena **závlahová mísa**, do výsadbové jámy bude vloženo zásobní hnojivo ve formě tablet, a bude zajištěna **vydatná zálivka**. Zálivka musí prosytit půdu rovnoměrně v celé výsadbové jámě. **Kořenový krček** musí být umístěn **v úrovni s terénem**. U stromů bude proveden **výchovný a komparativní řez**. Kmeny stromů budou **chráněny proti korní spále** rákosovými, bambusovými nebo slaměnými rohožemi, případně bílým nátěrem.

3. Žadatel bude pečovat o vysazené dřeviny **po dobu 5 let** ode dne provedení výsadby. Žadatel dále zajistí, že v případě úhynu dřeviny bude jedinec co nejdříve ve vhodné době (podzim, jaro) nahrazen stejným druhem. Po dokončení výsadby vyzve žadatel písemně Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí k odsouhlasení.

III.

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. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem, stavba IO 01 Prodloužení vodovodního řadu je vodním dílem.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

	Y	X
začátek úseku	599765,4	1161205,3
konec úseku	599735,520	1161118,156

IV.

Jako příslušný orgán **státní správy ochrany zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) vydává podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF **souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za těchto podmínek:**

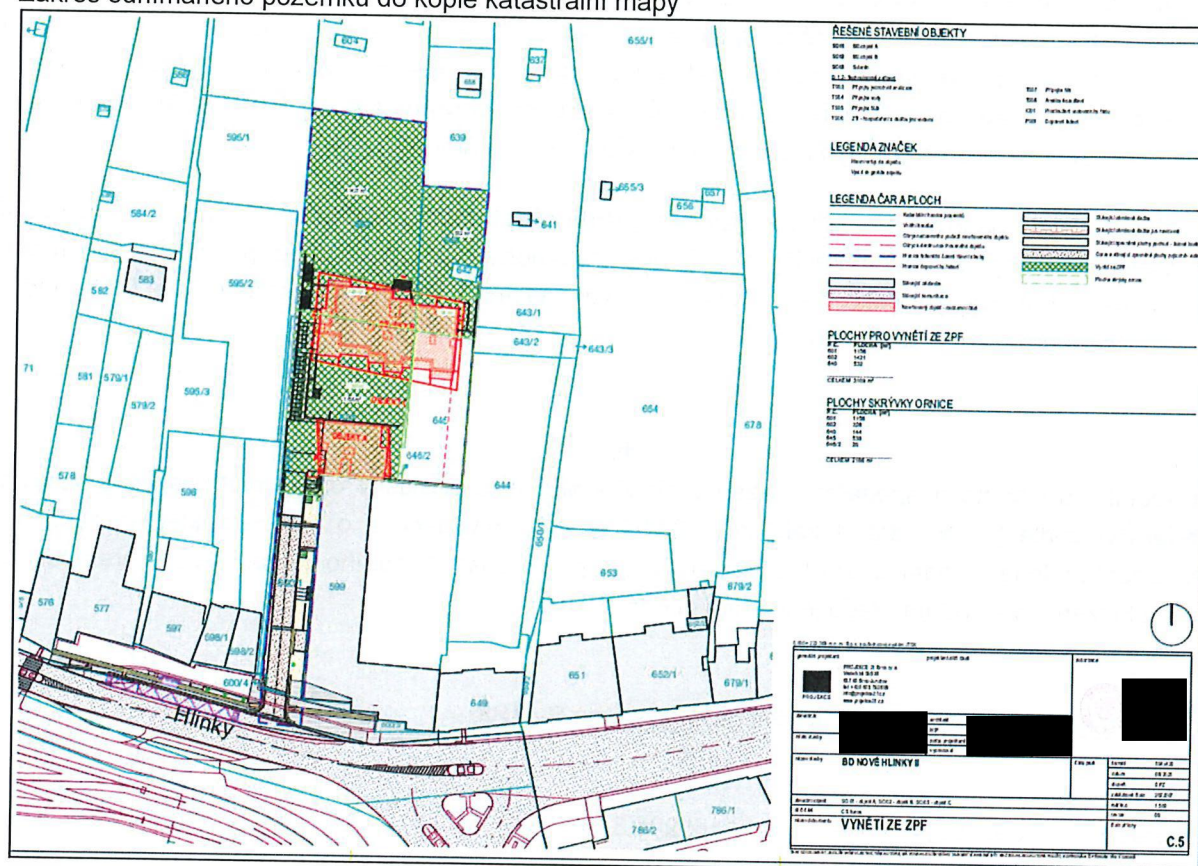
1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Staré Brno 610089	601	1.156	1.156	zahrada
	602	1.421	1.421	zahrada
	640	532	532	zahrada
Celkem.....		-	3.109	-

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.08.40	IV.	3.109

Zákres odnímaného pozemku do kopie katastrální mapy



██████████ žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „Bytový dům Nové Hlinky II“, dotčené pozemky par. č. 601, 602, 640, 645, 646/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je vydáváno koordinované závazné stanovisko.

Jedná se o novostavbu bytového domu přiléhající k domu Hlinky 52b, dotčené pozemky par.č. 601, 602, 640, 645, 646/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno se společným suterénem (část C), na kterém stojí část A o pěti nadzemních podlažích a část B o pěti nadzemních podlažích zastřešených plochou střechou včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Část A bytového domu od části B bude oddělena prostorem tvořeným ozeleněnou střechou nad společným suterénem části C. Novostavba bytového domu je řešena jako kombinace stěnového a sloupového železobetonového systému. Vstup do severní části B bytového domu je navržen přes venkovní betonové schodiště tak i vnitřní cestou přes společný suterén se společnými garážemi. Bytový dům bude napojen na přípojku elektrické energie, přípojku kanalizace, vody a slaboproudu.

K uvedené věci zaslal dne 24.02.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB, žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OPP MMB a OŽP MMB.

Dne 24.02.2026 žadatel doplnil podklady žádosti a dne 02.03.2026 byly podklady předány dotčeným orgánům k posouzení.

Dne 13.03.2026 obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB požadavek na doplnění podkladů z hlediska složkových zákonů ochrany životního prostředí v kompetenci OVLHZ MMB a OŽP MMB.

Na základě požadavku OŽP MMB na doplnění podkladů z hlediska složkových zákonů ochrany životního prostředí v kompetenci OVLHZ MMB a OŽP MMB byla žadateli zaslána výzva č.j. MMB/0150978/2026/Med dne 17.03.2026.

Dne 19.05.2026 obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost, prostřednictvím které žadatel požádal o prodloužení lhůty pro doplnění podkladů z důvodu složitosti získání podkladů pro kompletní doplnění. OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB prodloužil usnesením poznamenaným do spisu č.j. MMB/0281962/2026 lhůtu stanovenou ve výzvě č.j. MMB/0150978/2026/Med do 31.08.2026. Žadatele a dotčené orgány o tomto kroku informoval sdělením č.j. MMB/0281965/2026 dne 20.05.2026.

Žadatel doplnil požadované podklady dne 24.06.2026 pod č.j. MMB/0352617/2026, které byly rozeslány dotčeným orgánům dne 26.06.2026.

OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB obdržel dne 20.07.2026 další požadavek na doplnění podkladů žádosti od dotčeného orgánu OŽP MMB, na základě, kterého byla žadateli zaslána dne 21.09.2026 výzva č.j. MMB/0397836/2026/Zak k doplnění podkladů.

Žadatel požadované podklady doplnil dne 18.08.2026 pod č.j. MMB/0449182/2026. Tyto podklady byly dne 20.08.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

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

- **OPP MMB** – dne 17.09.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru č.j. MMB/0501962/2026/P/s ze dne 16.09.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:
Dne 19.2.2026 byla na Magistrát města Brna doručena žádost ve výše uvedené věci. Odbor památkové

péče Magistrátu města Brna obdržel dne 24.2.2026 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve věci stavby „Bytový dům Nové Hlinky II“. Žádost byla doplněna a upřesněna postupně do dne 18.8.2026.

Předmětné nemovitosti v k.ú. Staré Brno, se nachází na území Památkové zóny Brno vyhlášené opatřením Ministerstva kultury obecné povahy č.j. MK 71265/2022 OPP (konkrétně v části A, i v části C památkové zóny) a na území Ochanného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

Předložená projektová dokumentace řeší novostavbu bytového domu navazujícího na severní část domu Hlinky 52b v Brně (řadu, blok dříve realizovaných novostaveb bytových domů Hlinky 50, 52, 52a, 52b s pěti až sedmi nadzemními podlažími zastřešenými plochou střechou s bílou fasádou, nečleněnými okny u domu Hlinky 50 s výraznými nárožními balkóny a fasádou v odstínech šedé). Navržená novostavba má mít suterén na kterém má být vystavěna část A (o půdorysných rozměrech 15,940m x 16,360m) přiléhající k domu Hlinky 52b o pěti nadzemních podlažích (s horní hranou střešní atiky na úrovni + 17,010m). a část B (o půdorysných rozměrech 33,400m x 11,680m) o pěti nadzemních podlažích zastřešených plochou střechou (s horní hranou střešní atiky na úrovni + 16,050m). Část A bytového domu od části B má být oddělena nad společným suterénem s ozeleněnou střechou části C (suterénu). Novostavba bytového domu je navržena jako kombinace stěnového a sloupového železobetonového systému, obvodový plášť má být zateplen kontaktním zateplovacím systémem z minerální vaty. Vnitřní nenosné a obvodové konstrukce v nadzemních podlažích mají být vyžděny z přesných keramických bloků. Pro vedení instalací mají být přednostně používány sádkokartonové předstěny. Stropní konstrukce i konstrukce balkónů jsou navrženy jako železobetonové konstrukce. Střešní plášť je navržen jako vegetační extenzivní střecha. Na střechu mezi částmi A a B je navržena vegetační střecha se stromy. Vstup do severní části B bytového domu je navržen přes venkovní betonové schodiště tak i vnitřní cestou přes společný suterén se společnými garážemi. Okna jsou navržena s dřevěnými rámy béžového odstínu a trojitým zasklením, fasáda má být opatřena silikon silikátovou omítkou v bílém odstínu, zábradlí na balkónech má být provedeno z hliníkového plechu v přírodním provedení. Fasáda části suterénu má být dokončena v pohledovém betonu. Bytový dům má být napojen na přípojku elektrické energie, přípojku kanalizace, vody a slaboproudu. Navrhovaná budova má být dopravně napojena na stávající účelovou komunikaci vybudovanou v rámci předchozí etapy stavby (na konci této komunikace má být v rámci napojení zřízena zpevněná plocha (o rozměrech 12,5m x 8,7m) která má sloužit k napojení vjezdu do podzemních garáží.

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. NPU-371/18164/2026-G a doručeno na OPP MMB dne 17.3.2026. NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že „*záměr je navržen způsobem, kde i ve své navržené výšce zjevně nezasahuje, a tudíž nemůže ohrozit panoramatické hodnoty městské památkové rezervace. Záměr se negativně neprojeví na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci. ...navrhovaný záměr není v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot PZ Brno.*“

NPÚ ÚOP v Brně v části zdůvodnění písemného vyjádření konstatuje, že „*navrhovaný záměr je v rozporu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot, především s písm. e) bodu 1. Článku 2, Podmínky ochrany OOP o MPZ. Svým objemem hmoty stavby (hmota označená v PD "A" o půdorysných rozměrech cca 17 m x 14 m, výška atiky cca v 20,7 m – 6 NP a hmota "B" o půdorysných rozměrech cca 33 m x 20 m, výška atiky cca 19,7 m – 5 NP) vybíhající do hloubky cca 105 m od stavební*

čáry do zahrad domů, umístěním na tzv. dopravním závleku, tento navrhovaný záměr nerespektuje okolní zástavbu, prostorové uspořádání – půdorysnou strukturu této části ulice, nerespektuje její hmotovou skladbu - objemové proporce staveb, ani charakter a měřítko památkově hodnotné zástavby. Záměr je v tomto objemu navržen zcela ojediněle a v rozporu s charakterem zástavby v této lokalitě - za stávající víceúčelovou stavbou umístěnou na adresním místě Hlinky 50-52-52a-52b, tedy ve „2. řadě“, v úrovni klidového zázemí objektů při ulici Hlinky a zahrad s výskytem pouze drobných zahradních staveb, a to na zmiňovaném dopravním závleku.“

Dne 13.4.2026 OPP MMB navštívil zástupce žadatele a seznámil se s obsahem spisu včetně písemného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně.

Dne 16.6. 2026 bylo na OPP MMB doručeno vyjádření advokátní kanceláře Abraham Legal, advokátní kancelář, s.r.o., ke stanovisku NPÚ. V textu se zástupce žadatele postupně vypořádává s jednotlivými body odborného vyjádření. V závěru zástupce žadatele konstatuje, že „posuzovaný Záměr je v souladu s Územním plánem města Brna, navazuje na již realizovaný projekt Nové Hlinky 1, respektuje požadavky Územní studie Žlutý kopec a zahrnuje realizaci veřejné infrastruktury předvídané územním plánem a Generelem odvodnění. Obslužná Komunikace tvoří promyšlenou součást více než tři desítky let připravované městské koncepce určené k zajištění prostupnosti území a jeho nezbytného odvodnění. Po svém dokončení bude tato páteří infrastruktura standardně převedena do majetku a správy statutárního města Brna. Vnímání této Komunikace jako nevhodného dopravního závleku proto neodpovídá jejímu pevnému ukotvení v rozvojových plánech města. Stavebník apeluje na důležitost zachování kontinuity a dodržení zásady proporcionality při postupu NPÚ i OPP jako dotčených orgánů. Příslušné orgány, včetně Ministerstva kultury, totiž v průběhu procesu přijímání územního plánu nevznesly proti této dopravní a urbanistické koncepci žádné věcné námitky a potvrdily tak správnost navrženého využití území. V rámci povolovacího řízení Záměru se tedy na úkor Stavebníka namítají okolnosti, které měly být příslušným dotčeným orgánem namítany v rámci tvorby územně plánovací dokumentace a nikoli ve chvíli, kdy Stavebník již legitimně očekává, že bude postupováno v rámci schválené a platné dokumentace a současně za situace, kdy Záměr již získal jasnou podporu Rady městské části Brno-střed. Vázat realizaci projektu na budoucí řešení okolních nezávislých pozemků by ve výsledku znamenalo vytvoření nepřipustné plošné stavební uzávěry a znamenalo by to vstup do působnosti orgánů územního plánování. Záměr na výstavbu bytového domu Nové Hlinky 2, včetně příléhajících obslužné a pěší Komunikace je koncipován s respektem k památkovým hodnotám území, když se nachází přímo na rozhraní Městských památkových zón A a C. Celé architektonické řešení bezprostředně a přirozeně navazuje na již existující a řádně povolenou zástavbu, konkrétně na bytový dům Nové Hlinky 1, a zcela logicky uzavírá prázdný štít sousedního objektu na ulici Hlinky. Záměr dbá na měřítko a charakter okolí, včleňuje se do svažitého terénu a obohacuje lokalitu o kvalitní soudobou architekturu, což plně koresponduje s jasně nastavenými pravidly pro rozvoj a oživení dotčené oblasti. NPÚ se navíc dostatečně nevypořádává s již existujícími moderními novostavbami v těsném sousedství a neopírá své závěry o konkrétní, objektivně přezkoumatelné odborné analýzy. Vzhledem k faktu, že vyjádření NPÚ plní v procesu především roli odborného podkladu s doporučujícím charakterem, je hlavním smyslem tohoto Vyjádření NH II poskytnout orgánu památkové péče jako rozhodujícímu orgánu maximálně transparentní a kompletní informace k nezávislému posouzení celé situace. Stavebníkovi vzniká škoda. ... S ohledem na výše uvedené Stavebník navrhuje, aby Magistrát Města Brna, Odbor památkové péče vydal závazné stanovisko, že se Záměrem Stavebníka souhlasí a že záměr je v souladu s požadavky na památkovou ochranu.“

OPP MMB provedl dne 9.7.2026 místní šetření při kterém bylo zjištěno, že novostavba domu Hlinky 50,

52, 52a, 52b je již dokončena. Na pozemku vedle domu je provedena asfaltová komunikace kolmá na ulici Hlinky, současně s komunikací vede pěšina, která navazuje na pěšinu mezi zahrádkami. Mezi modernizovanými domy Hlinky 60 a novostavbou domu Hlinky 52 je přízemní budova se sedlovou střechou a dvoupodlažní budova zastřešená sedlovou střechou. Okna budov Hlinky 58 a 56 jsou opatřeny šambránami. Dům Hlinky 62 (se uplatňuje do ulice čtyřmi nadzemními podlažími) z výtvarného hlediska je zajímavý plastickou výzdobou s bosáží podokenními římsami a reliéfem s husami. Mezi domy Hlinky 62 a 64 je proluka zastavěna třemi přízemními garážemi. Dům Hlinky 64 je běžné meziválečné produkce, hladké fasády s parterem obloženým travertinem a uskočeným pátým a šestým nadzemním podlažím. Dům Hlinky 66 s historizující zdobenou fasádou a arkýřem. Dům Hlinky 68 se do ulice uplatňuje třemi nadzemními podlažími zastřešenými sedlovou střechou a s uliční fasádou v přízemí členěnou pásovou bosáží, vpadlými šambránami kolem oken a centrálně umístěným balkónem. Novostavba domu Hlinky 70 se šesti nadzemními podlažími, vyloženými podlažími a uskočeným pátým a šestým nadzemním podlažím je zajímavá použitím kombinací úzkých a širokých oken na celou výšku podlaží, skleněným zábradlím a venkovními vodorovnými žaluziemi. Dům Hlinky 72 se do ulice uplatňuje čtyřmi nadzemními podlažími s hladkou uliční fasádou v části přízemí obloženou travertinem, zastřešen je sedlovou střechou. Na místě po domě Hlinky 74 je rozestavěná novostavba bytového domu. Na místě po odstraněných domech Hlinky 76, 78 a 80 je rozestavěná novostavba bytového domu v délce uliční zástavby 30m (domy Hlinky 78 a 80 byly dříve vedeny pro své památkové hodnoty v Ústředním seznamu kulturních památek ČR). Ve vnitrobloku za rozestavěným domem Hlinky 80 je budova domu Hlinky 80a (dříve s klasicizujícím průčelím), se sedlovou střechou a přístupem přes dům Hlinky 80. K rozestavěnému domu Hlinky 80 přiléhá dům Hlinky 82 se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím s vikýřem. Fasáda domu Hlinky 82 je dekorována bosáží, šambránami kolem oken a nadokenní římsou s konzolami a rozetami. Mezi domy Hlinky 82 a 84 je úzká ulička (tzv. soudek) krytá brankou s kovanou mříží. Dům Hlinky 84 se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím v mansardové střeše s polovalbou je bohužel znehodnocen poválečnou břizolitovou omítkou a plechovou krytinou na mansardové střeše. Na uliční křídlo navazuje hluboké dvorní křídlo domu zastřešené sedlovou a pultovou střechou a dům v zahradě. Palác Janase a Johany Karpelesových Hlinky 86 lze zařadit mezi hodnotné stavby s výtvarně pojednanou symetrickou fasádou (v pozdním historismu) se do ulice Hlinky uplatňuje dvěma nadzemními podlažími se obytným podkrovím ve složitě řešené střeše s nárožními věžičkami. Na uliční část navazuje dvorní křídlo se třemi nadzemními podlažími. Dům Hlinky 88 s funkcionalisticky řešenou fasádou obloženou včetně úrovně druhého nadzemního podlaží travertinem se do ulice Hlinky uplatňuje čtyřmi plnými nadzemními podlažími a obytným podkrovím s vikýřem v sedlové střeše s plechovou krytinou. K západnímu štítu domu přiléhá dům Hlinky 90 se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím v sedlové střeše. Z historizující fasády na domě zůstal pouze balkón se zábradlím, podokenní římsy a korunní římsa s konzolami. Na nároží ulic Hlinky a Vinařská je pak čtyřpodlažní modernizovaný dům Hlinky 92 s prosklenou přístavbou zádveří při ulici Hlinky. Výše po ulici Vinařská je pak do vnitrobloku zasunutá samostatně stojící dvoupodlažní budova mateřské školky Vinařská 4 (k ulici natočená užší stranou půdorysu) s fasádou z boletických panelů. Nad budovou školky je samostatně stojící jednopodlažní budova Vinařská 4b se sedlovou střechou. Výše na svahu je pak umístěn soubor mohutných moderních budov (ze sedmdesátých let minulého století) Národního centra ošetřovatelství Vinařská 6 s monumentálním schodištěm a hlavní šestipodlažní budovou na sloupech zastřešenou plochou střechou. Při pohledu z pozemku národního centra je vidět, že část svahu mezi budovami Národního centra ošetřovatelství, zástavbou v ulici Hlinky a budovami Hlinky 52 je rozčleněn na jednotlivé zahrádky s ovocnými stromy a samostatně stojícími jednopodlažními zahradními domky. Část ulice Vinařská 10 až Vinařská 20 je zastavěna řadovými převážně dvoupodlažními domy s předzahrádkami. Bytové domy Vinařská 24, 26 a 28,30 jsou samostatně stojící domy o čtyřech nadzemních podlažích. Naproti areálu národního centra je umístěna menza a budovy vysokoškolských kolejí z devadesátých let

minulého století s budovami až o šesti nadzemních podlažích na obdélníkovém půdorysu 70m x 18m. Pod bloky A1 a A2 vysokoškolských kolejí je vidět z ulice Vinařská zástavba ve vnitrobloku za domy Hlinky 118 a Hlinky 122. Pod parkovištěm u menzy a národního centra je modernizovaná budova Vinařská 3a s přístavbou se čtyřmi nadzemními podlažími. Dům Vinařská 1a je jednopodlažní s prosklenou fasádou a plochou střechou. Nároží ulic Vinařská a Hlinky 94 je zastavěno budovou s jedním až dvěma nadzemními podlažími zastřešeným v nároží terasou a na druhém podlaží sedlovou střechou. V řadové zástavbě navazující dům Hlinky 96 o pěti nadzemních podlažích s pátým nadzemním podlažím v obytném podkroví sedlové střechy byl postaven před druhou světovou válkou s funkcionalisticky řešenou fasádou. Na místě po domě Hlinky 98 jsou rozestavěná základy novostavby domu. Dům Hlinky 100 v historizujícím slohu s fasádou zdobenou plastickými prvky je se dvěma nadzemními podlažími zastřešenými sedlovou střechou se štítem navazujícím na uliční fasádu. Na východ od novostavby domu Hlinky 52 je řadová zástavba ulice, z níž dům Hlinky 48 se třemi nadzemními podlažími, centrálním štítem a částí třetího nadzemního podlaží v mansardové střechě. Mezi domy Hlinky 48 a Hlinky 44 jsou secesní domy Hlinky 46a a 46 se třemi nadzemními podlažími a bohatě zdobenou fasádou (domy se zahradou jsou vedeny v Ústředním seznamu kulturních památek ČR). Dům Hlinky 44 se do ulice uplatňuje dvěma nadzemními podlažími s historizující uliční fasádou a sedlovou střechou. Dům Hlinky 42 ve funkcionalistickém duchu má tři plná nadzemní podlaží zastřešená sedlovou střechou s vikýřem do ulice. Hladká uliční fasáda domu je doplněná travertinovým obkladem mezi okny a na fasádě v úrovni prvního nadzemního podlaží. V místě proluky po domě Hlinky 38 je realizována novostavba s pěti nadzemními podlažími. Na většině jižní části ulice Hlinky (na proti domu Hlinky 52 v Brně) je vstup do areálu brněnského výstaviště s pavilony, výškovými budovami - množstvím kulturních památek převážně z období funkcionalismu.

Při znalosti poměrů nemovitostí z vlastní úřední činnosti OPP MMB dospěl k závěru, že výše uvedené umístění, architektonicko-objemové řešení a provedení novostavby bytového domu navazujícího na dům Hlinky 52b v Brně, v rozsahu dokumentace předložené a upřesněné do srpna 2026 na OPP MMB, je z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustné.

Dle Opatření obecné povahy Ministerstva kultury č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany platí pro část A památkové zóny platí, že se jedná o (území určující charakter památkové zóny s vysokou koncentrací kulturních památek a památkově hodnotných staveb a urbánních prvků, a charakteristickým urbanismem, které vyžaduje památkovou ochranu, zachování a obnovu). Pro posuzování činností (umístění stavby, změny vnějšího vzhledu nemovitostí, realizace nové výstavby) v této části zóny platí regulativy stanovené ve čl. 2 bod 1: „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; c) veškeré úpravy pozemků, veřejných prostranství a dřevin, stavební úpravy a udržovací práce, které se projeví na vnějším vzhledu nemovitostí, musí směřovat k zachování, resp. posilování zmíněných hodnot památkové zóny a musí být prováděny v souladu s architektonicko-urbanistickými, výtvarnými a kulturními kvalitami památkové zóny; umístění zařízení musí respektovat hodnoty památkové zóny; d) nová výstavba a změny dokončených staveb nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby; e) nová výstavba musí respektovat charakter a měřítko památkově hodnotné zástavby, objemové proporce staveb, urbanistickou skladbu a prostorové uspořádání památkové zóny a dotvářet soudobou architektonickou tvorbou ve formě a míře odpovídající památkovému významu jednotlivých částí památkové zóny.“

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 1 písm. a) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že navržená

novostavba má navazovat na již dokončenou novostavbu bloku řadových bytových domů Hlinky 50, 52, 52a, 52b, na severní štít domu, který se zařezává do svahu Žlutého kopce a nemá svojí výškou převyšovat realizované domy Hlinky 52 b a 50. Z místního šetření vyplynulo, že navrhovaná novostavba navazující na dům Hlinky 52b fyzicky ani pohledovou vazbou nenavazuje na památkově hodnotné stavby (Hlinky 66, 46, 46a, 28, 28a, 26 a stavby v areálu brněnského výstaviště, protože mezi navrženou novostavbou a domem Hlinky 46a je novostavba budova Hlinky 50, mezi navrženou budovou a budovou Hlinky 66 je komunikace k zahrádkám s opěrnou stěnou a řada budov se zahradami a vzrostlou zelení, od budov brněnského výstaviště je oddělena zástavbou v ulici Hlinky, komunikací a tramvajovou zastávkou u výstaviště). Protože navržená stavba bude při běžných pohledech z ulice Hlinky převážně pohledově zastíněna stávajícími budovami Hlinky 50, 52, 58, 60, 62, 46, 46a, 44, 42 a svahem Žlutého kopce. Charakteristickým urbanistickým řešením pro umístění nové zástavby v lokalitě nad ulicí Hlinky již nyní je umístění budov národního centra ošetřovatelství (Vinařská 6) a bloků studentských kolejí s menzou při ulici Vinařská. Posuzovaná novostavba se má dopravně i obslužně napojit na nově vzniklou komunikaci kolmou k ulici Hlinky, rovněž umožňuje napojení (schodištěm na severní straně budovy) i na plánovanou komunikaci po vrstevnici Žlutého kopce. Způsobem napojení novostavby na ulici Hlinky koresponduje s umístěním budov vysokoškolských kolejí na ulici Vinařská, umístěním národního centra ošetřovatelství nebo i umístěním budov za domem Hlinky 118 a Hlinky 122. Navržená novostavba svým objemem a výškou nepřesahuje ostatní novostavby při ulici Hlinky (Hlinky 34, 31, 33, 70) a Vinařská (Vinařská 4, 6, 8, 5, 5a, 5b, 5c, 3a, 17, a dále stavby, které také vznikly za řadovými domy na ulici Hlinky) i některé meziválečné stavby (Hlinky 88). Ve vztahu k posuzovanému regulativu rovněž platí že navržená novostavba nemá negativní vliv na hodnotné objekty s jejich vnějšími architektonickými a výtvarnými prvky při ulici Hlinky. Novostavba svým umístěním za stávajícími stavbami (památkově hodnotnými i nehodnotnými) se za ně podstatně „schovává.“ Negativně neovlivní urbanistickou strukturu a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území, neboť na ulici Hlinky má být napojená podle již ustáleného urbanistického řešení jako budovy Vinařská 3, 4, 6.

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 1 písm. c) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že navržená novostavba má navazovat na již dokončenou novostavbu domu - na severní štít domu Hlinky 52b, který je záměrně na severní fasádě bez oken. Mezi vystupujícími částmi domu A, B má být střecha suterénu provedena jako zelená se vzrostlými stromy, za domem a na sousedních pozemcích jsou zahrady, část domu B tedy má být dle projektu obklopena zahradami. Domy při ulici Hlinky a Vinařská, domy v řadové zástavbě i různé velké domy obklopené zahradou či domy ve vnitrobloku za ulicí Hlinky nejsou ve stávající zástavbě výjimečné (Hlinky 60a, 68a, 80a, za domem Hlinky 118, 122, Vinařská 4, 4b, 6, 8, 5, 5a, 3a). Pro navrhovanou novostavbu bytového domu vznikne prodloužení pěší komunikace navazující na asfaltovou komunikaci u domu Hlinky 52b kolmou k ulici Hlinky. Uličky, pěší komunikace mezi budovami na ulici Hlinky pro obsluhu výše položených nemovitostí (zahrad, staveb v zahradách) vlastníky domů při ulici Hlinky nejsou výjimečné (takovéto uličky je možno vidět u domů Hlinky 52, 48, 70, 84). K architektonicky-urbanistickým hodnotám při ulici Hlinky patří různě stará různě velká řadová zástavba proložená obslužnými uličkami a zástavba různých velikých domů (historických i současných) obklopených zahradou. Hodnotou dané lokality je i prolínání historické zástavby (s množstvím architektonických prvků) s funkcionalistickými stavbami a současnými stavbami (s hladkými funkčními fasádami s doplněnými obkladem). Lze se setkat s modelem kdy moderní větší budova vytváří svojí klidnou fasádou plochu pro zvýraznění menší architektonicky a památkově hodnotné budovy (například Hlinky 88 x Hlinky 86, Hlinky 50 x Hlinky 48, Hlinky 31 x Hlinky 29, Hlinky 21 x Výstavní). Navržený bytový dům včetně navazujících sadových úprav a komunikací se negativně neprojeví na vnějším vzhledu nemovitosti, směřuje k zachování, resp. posilování hodnot památkové zóny a je v souladu s architektonicko-urbanistickými, výtvarnými a kulturními kvalitami památkové zóny protože využívá již aplikovaný charakteristický model

pro doplnění historické zástavby novou zástavbou (prolínání historické zástavby s množstvím architektonických prvků s funkcionalistickými stavbami a současnými stavbami s hladkými funkčními fasádami).

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 1 písm. d) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že navržená novostavba má navazovat na již dokončenou novostavbu domů Hlinky 52, 52a, 52b. Jednoduchým funkčním řešením fasád, bez nadbytečných plastických a výtvarných prvků lze návrh přiřadit ke současným (moderním i modernizovaným) stavbám na ulici Hlinky i na ulici Vinařská (Hlinky 34, 60, 70, Vinařská 1a, 3a, 6, 5, 5a) i k stavbám z období funkcionalismu (Hlinky 64, 42, 36, 72, 82, 96). Zástavba na ulici Hlinky a jím okolí je zajímavá pro oko příjemným prolínáním (kompozicí) staveb z období historismu s množstvím dekorativních prvků a moderních soudobých staveb. Urbanistickou hodnotou části památkové zóny v okolí domu Hlinky 52 je řadová zástavba oddělená od komunikace pouze chodníkem, proložená uličkami pro obsluhu zahrad nad domy a pro přístup ke stavbám nad zástavbou při ulici Hlinky. Za další urbanistickou hodnotou lze považovat umístění budov ve vnitrobloku (Hlinky 118, 122) a umístění domů uprostřed zahrad nebo mezi pásy zeleně (Hlinky 60a, 68a, 80a, 132, 136, 138, 140, Vinařská 1a, 3a, 4, 6, 8, 5, 5a, 5b, 5c, 17, 17a). Navržená novostavba je záměrně koncipovaná tak, aby nepřevyšovala novostavbu bytového domu Hlinky 52b, částí B aby byla zasazena mezi pásy zeleně a při běžných pohledech z ulice Hlinky na sebe zbytečně neupozorňovala a netvořila dominantu. Navržená novostavba bytového domu nebude narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby.

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 1 písm. e) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že navržená novostavba bytového domu má navazovat na již dokončenou novostavbu domu, na severní štít domu Hlinky 52b. Novostavba domu Hlinky 52b je záměrně navržená tak, aby bylo umožněné pokračování zástavby u severní fasády domu. Zástavba při ulici Hlinky je tvořena drobnějšími historickými budovami proloženými objemnějšími mladšími stavbami (funkcionalistickými) a objemnějšími (vyššími) moderními stavbami umístěnými v dřívějších zahradách nad ulicí Hlinky (budovy vysokoškolských kolejí na ulici Vinařská, budovy národního centra ošetřovatelství, budovy za domem Hlinky 118 a Hlinky 122). Hodnotou památkové zóny na ulici Hlinky je prolínání moderních staveb s historickou zástavbou (Hlinky 88 / 86, Hlinky 64 / 66, Hlinky 48 / 50). Funkcionalistická zástavba a současná moderní výstavba tvořená hladkou fasádou, hmotovým členěním, okny a dobře čitelným kompozičním řešením fasády tak tvoří klidné čisté plochy (kontrastní) ze kterých mohou tyto budovy s dříve chráněnými fasádami s množstvím výtvarných prvků nerušeně vystupovat. Navržená stavba svým architektonickým řešením, objemem, urbanistickým řešením, barevným řešením a použitými materiály navazuje na současné budovy studentských kolejí na ulici Vinařská a na budovy národního centra ošetřovatelství (jednoduchým hmotovým řešením kde kvádr je základním prvkem, průběžnými balkóny, plochým zastřešením, bílou omítkou, bílými rámy oken, pohledovým betonem, hliníkovým plechem na zábradlí – materiály v charakteristické barevnosti). Navržená novostavba respektuje charakter a měřítko okolní zástavby, objemové proporce staveb, urbanistickou skladbu a prostorové uspořádání památkové zóny a dotváří soudobou architektonickou tvorbou ve formě a míře odpovídající památkovému významu části památkové zóny při ulici Hlinky v Brně."

Severní část navržené stavby (nadzemní část objektu B) má dle návrhu zasahovat hloubkou cca 7m i do části C památkové zóny. Dle Opatření obecné povahy Ministerstva kultury č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany platí pro část C památkové zóny platí, že se jedná o (území doplňující charakter památkové zóny, kde památkově hodnotné prvky neurčují charakter území a kde je přípustná vhodně zakomponovaná výstavba). Pro posuzování činností (umístění stavby, změny

vnějšího vzhledu nemovitostí, realizace nové výstavby) v této části zóny platí regulativy stanovené ve čl. 2 bod 3: „a) při umístění staveb, zařízení, změně dokončených staveb a terénních úpravách musí být zajištěna prostorová, kompoziční a hmotová návaznost na části A a B památkové zóny; b) nová výstavba a změny dokončených staveb nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby; c) nová výstavba musí doplňovat památkovou zónu přiměřenou soudobou architektonickou tvorbou, která bude respektovat, vhodně dotvářet a rozvíjet stávající kvality a památkové hodnoty této části památkové zóny.“

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 3 písm. a) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že převážná část navrhované stavby má být umístěna v části A památkové zóny, ve které je již vybudován blok domů, k jehož severní fasádě (záměrně bez oken) má novostavba přiléhat. Navržená novostavba má navazovat na již dokončenou novostavbu domů Hlinky 50, 52, 52a, 52b, na severní štít domu, který se zařezává do svahu Žlutého kopce a nemá svojí výškou převyšovat realizované domy Hlinky 52b a Hlinky 50. Z místního šetření vyplynulo, že navrhovaná novostavba navazující na dům Hlinky 52b fyzicky ani pohledovou vazbou nenavazuje na památkově hodnotné stavby (Hlinky 66, 46, 46a, 28, 28a, 26 a stavby v areálu brněnského výstaviště), a že bude při běžných pohledech z ulice Hlinky převážně pohledově zastíněna stávajícími budovami Hlinky 50, 52, 58, 60, 62, 46, 46a, 44, 42 a svahem Žlutého kopce. Dopravně i obslužně se má napojit na dříve vybudovanou komunikaci kolmou k ulici Hlinky, návrh umožňuje napojení (schodištěm na severní straně budovy) i na zvažovanou komunikaci po vrstevnici Žlutého kopce. Od části B památkové zóny má být záměr oddělen zahrádkami se stromy a zvýšeným terénem části svahu Žlutého kopce.

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 3 písm. b) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že navržená novostavba má navazovat na již dokončenou novostavbu domů Hlinky 50, 52, 52a, 52b. Jednoduchým funkčním řešením fasád, bez nadbytečných plastických a výtvarných prvků lze návrh zařadit mezi současné (moderní i modernizované) stavby na ulici Hlinky i na ulici Vinařská (Hlinky 34, 60, 70, Vinařská 1a, 3a, 6, 5, 5a) i k stavbám z období funkcionalismu (Hlinky 64, 42, 36, 72, 82, 96). Zástavba na ulici Hlinky a jejím okolí je zajímavá pro oko příjemným prolínáním (kompozicí) staveb z období historismu s množstvím dekorativních prvků a moderních soudobých staveb. Urbanistickou hodnotou části památkové zóny v okolí domu Hlinky 52 je řadová zástavba oddělená od komunikace pouze chodníkem, proložená uličkami pro obsluhu zahrad nad domy a pro přístup ke stavbám nad zástavbou při ulici Hlinky. Za další urbanistickou hodnotou lze považovat umístění budov ve vnitrobloku (Hlinky 118, 122) a umístění domů uprostřed zahrad nebo mezi pásy zeleně (Hlinky 60a, 68a, 80a, 132, 136, 138, 140, Vinařská 1a, 3a, 4, 6, 8, 5, 5a, 5b, 5c, 17, 17a). Navržená novostavba je záměrně koncipovaná tak, aby nepřevyšovala novostavbu bytového domu Hlinky 52, částí B aby byla zasazena mezi pásy zahrad (zeleně) a při běžných pohledech z ulice Hlinky na sebe zbytečně neupozorňovala a netvořila dominantu. Navržená novostavba bytového domu nebude narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby.

Ve vztahu k citovanému čl. 2 bod 3 písm. c) výše uvedeného opatření obecné povahy platí, že navržená novostavba má navazovat na již dříve realizovaný blok domů Hlinky 50, 52, 52a, 52b. Jednoduchým funkčním řešením fasád, bez nadbytečných plastických a výtvarných prvků lze návrh zařadit mezi současné (moderní i modernizované) stavby na ulici Hlinky i na ulici Vinařská i k stavbám z období funkcionalismu. Svým objemem, velikostí, hmotovým řešením fasád (stavby tvaru kvádrů s plochou střechou doplněné pásy balkonů), použitými materiály (v charakteristické barvě použitých materiálů, bílá omítka fasády, světlé šedý pohledový beton, bílé rámy oken, čiré sklo, přírodní hliníkový plech), použitím prosklených ploch a barevným řešením navazuje na současné více kapacitní stavby (bytové domy,

budovy kolejí, stavby pro vzdělávání a ubytování) při ulici Hlinky a Vinařská. Navržená stavba doplňuje památkovou zónu přiměřenou soudobou architektonickou tvorbou, která respektuje, vhodně dotváří a rozvíjí stávající kvality a památkové hodnoty části C památkové zóny (požitím jednoduchého dobře čitelného základního tvaru – kvádru doplněného průběžnými balkóny, kompozicí stavby se záměrným opakováním obdobných prvků – oken a zábradlí, použitím materiálů v jejich charakteristické barevnosti – bílá omítka, bílé rámy oken, čiré sklo, pohledový beton, přírodní hliníkový plech).

S názorem odborné organizace týkajícím se porušení podmínek vyhlášky MK ČR 3/2021 v písemném vyjádření NPU – 371/18164/2026 ze dne 10.3.2026 nebylo možné se ztotožnit, naopak OPP pečlivě vážil řešení uvedené v předložené projektové dokumentaci, doplněné a upřesněné části projektové dokumentace (postupně do dne 18.8.2026), argumenty žadatele uvedené ve vyjádření ze dne 4.5.2026, skutečnosti zjištěné při místním šetření na místě samém dne 9.7.2026 s vyhodnocení předloženého návrhu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot památkové zóny uvedené v odborném písemném vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. S názorem odborné organizace, že navrhovaný záměr není v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot PZ Brno, že svým objemem hmoty stavby vybihající do hloubky od stavební čáry do zahrad domů nerespektuje okolní zástavbu, nerespektuje prostorové uspořádání – půdorysnou strukturu této části ulice, nerespektuje její hmotovou skladbu – objemové proporce staveb, ani charakter a měřítko památkově hodnotné zástavby, že záměr je v tomto objemu navržen zcela ojediněle a v rozporu s charakterem zástavby v této lokalitě v úrovni klidového zázemí objektů při ulici Hlinky a zahrad s výskytem pouze drobných zahradních staveb se nelze ztotožnit.

Při posuzování předloženého stavebního záměru je podstatné přirovnávat, srovnávat stejné skupiny staveb s navrženou stavbou. Novostavbu nelze porovnávat se zahradními domky bez památkové hodnoty, nebo naopak s historickou zástavbou z přelomu devatenáctého a dvacátého století. Nepřesné by bylo hodnocení navrhované stavby vzhledem k památkově hodnotným stavbám na brněnském výstavišti, které jsou vystavěny pro zcela jiný účel v jiné urbanistické situaci (samostatný areál na druhé straně ulice). Navrženou stavbu je třeba hodnotit především s památkově hodnotnou zástavbou bytových domů a současných bytových domů (staveb pro bydlení více osob) při ulici Hlinky a nad ulicí Hlinky výše položenou ulicí Vinařská v Brně. Již realizovaná výrazná část ulice Vinařské s areálem studentských kolejí a centrem ošetrovatelství dává posuzovanému území příznivě řešený model, jak postupně pokračovat v zástavbě nynějšího území zahrádek nad ulicí Hlinky. Navržená novostavba má navazovat na již dokončenou novostavbu domů Hlinky 50, 52, 52a, 52b, na hladký severní štít domu Hlinky 52b bez oken, který se zařezává do svahu Žlutého kopce a nemá svojí výškou převyšovat realizované domy Hlinky 52b, Hlinky 50. Z místního šetření vyplynulo, že navrhovaná novostavba navazující na dům Hlinky 52b fyzicky ani pohledovou vazbou nenavazuje na památkově hodnotné stavby (Hlinky 66, 46, 46a, 28, 28a, 26 a stavby v areálu brněnského výstaviště), a že bude při běžných pohledech z ulice Hlinky převážně pohledově zastíněna stávajícími budovami Hlinky 50, 52, 58, 60, 62, 46, 46a, 44, 42 a svahem Žlutého kopce. Dopravně i obslužně se má napojit na nově vzniklou komunikaci kolmou k ulici Hlinky, návrh umožňuje napojení (schodištěm na severní straně budovy) i na plánovanou komunikaci po vrstevnici Žlutého kopce, je možné předložený návrh způsobem napojení přirovnat k umístění budov vysokoškolských kolejí na ulici Vinařská, umístění národního centra ošetrovatelství nebo i umístění budov za domem Hlinky 118 a Hlinky 122. Navržená novostavba svým objemem a výškou nepřesahuje ostatní novostavby při ulici Hlinky (Hlinky 34, 31, 33, 70,) a Vinařská (Vinařská 4, 6, 8, 5, 5a, 5b, 5c, 3a, 17, stavby, které také vznikly za řadovými domy na ulici Hlinky) i některé meziválečné stavby (Hlinky 88). Navržená novostavba nemá negativní vliv na hodnotné objekty a jejich vnějšími architektonickými a výtvarnými prvky při ulici Hlinky, negativně neovlivní urbanistickou strukturu a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území. Předmětem ochrany v památkové zóně jsou kulturní památky,

památkově hodnotné objekty a urbánními prvky a charakteristické urbanistické řešení památkové zóny. OPP MMB však v tomto konkrétním případě pečlivě vážil kolizi dvou zájmů – zájmu územní ochrany prostředí památkové zóny a realizaci záměru stavebníka dle aktuální předložené dokumentace. S ohledem na kumulaci uvedených okolností (návaznost na dříve postavenou stavbu bytového domu, existence podobných urbanistických řešení v souvisejícím území, pokračující individuální výstavbu, byť byla připuštěna ještě před vznikem památkové zóny) převážilo, že posuzovaný stavební záměr lze připustit.

Ve vztahu k argumentaci účastníka řízení (Navazující vyjádření ke stanovisku NPÚ) platí, že územní plán a územní plánovací podklady nejsou primárním zdrojem k posuzování stavebních záměrů z hlediska státní památkové péče. Územní plánování je jiným veřejným zájmem, jehož ochranu má na starosti jiný subjekt. Soulad stavebního záměru s požadavky územního plánování posuzuje příslušný stavební úřad, respektive v podmínkách města Brna je dotčeným orgánem státní správy Odbor územního plánování a rozvoje MMB. Od NPÚ ÚOP v Brně nelze očekávat, že bude mít znalost legitimního očekávání žadatele, chránit dobrou víru stavebníka, a že bude uplatňovat zásadu proporcionality posuzovaných zájmů. NPÚ ÚOP v Brně totiž není správním úřadem, který tyto zásady musí ze zákona dodržovat - tím je OPP MMB. Naopak v praxi je možné, že NPÚ ÚOP v Brně uplatní ve svém písemném vyjádření přísnější měřítko než úřad vydávající závazné stanovisko. Takové písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče by mělo být vždy v souladu s aktuálními postuláty památkové péče. Za zákonnost konečného výsledku posuzování odpovídá orgán státní památkové péče. Nelze se ztotožnit s tvrzením žadatele, že vyjádření NPÚ je nepřezkoumatelné. Z obsahu písemného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně je zřetelné, jaký je jeho názor na posuzovanou novostavbu a čím tento svůj názor odůvodňuje. Nic na tom nemění skutečnost, že OPP nakonec uplatnil při svém rozdílném závěru širší urbanistický kontext než NPÚ ÚOP v Brně. Nelze se ani ztotožnit s tvrzením, že vyjádření NPÚ má pouze doporučující charakter. Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče má z pohledu památkové péče v podstatě klíčovou roli v procesu posuzování předloženého záměru. To však neznamena, že se správní orgán od něj nemůže odchýlit. Naopak se lze ztotožnit s tím, že v území rozhodném pro posuzování tohoto záměru nelze přehlížet existující výstavbu, probíhající výstavbu a reálně plánovanou výstavbu. Posuzování stavebních záměrů, jak obecně, tak z hlediska památkové péče se nemůže pohybovat ve vzduchoprázdnu, viz odůvodnění výše. V širším kontextu nelze úplně odhlédnout, že celá lokalita vymezená ulicí Hlinky a vrcholem Žlutého kopce je určena k postupné zástavbě a již nyní zde lokálně proběhla či probíhá individuální výstavba.

Názor OPP MMB je v souladu s částí odborného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně hodnotící předložený záměr s požadavky na ochranu hodnot v OP MPR. Mezi posuzovanou stavbou a MPR Brno je výše položený svah Žlutého kopce, stejně vysoké a vyšší stavby, navržená novostavba bytového domu neovlivní 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 nasl. nového stavebního zákona.

- **OŽP MMB** – ze dne 09.09.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru č.j. MMB/0487429/2026/FOR. V odůvodnění jednotného environmentálního 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 24.02.2026 žádost

o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Bytový dům Nové Hlinky II.“ doručenou na MMB dne 19.02.2026.

Doplněno žadatelem dne 24.02.2026 č.j. MMB/0112743/2026. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 17.03.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0150978/2026/01/01, na základě, které došlo k doplnění dne 24.06.2026 č.j. MMB/0352617/2026 a dne 21.07.2026 odeslána další výzva č.j. MMB/0397836/2026/Zak, na základě, které došlo k doplnění dne 18.08.2026 č.j. MMB/0449182/2026.

Projekt navazuje na polyfunkční objekt z první etapy. Objekt je vybaven jedním podzemním podlažím, které slouží převážně pro účely parkování a jako propojovací prvek mezi částmi objektu A a B. Z části společného suterénu vystupují dvě hmoty bytového domu, kde část A tvoří samostatnou hmotu a část B navazuje na předchozí etapu a ukončuje účelovou komunikaci.

Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TV objektu A je navržena dvojice tepelných čerpadel systému vzduch – voda. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TV objektu B je navržena čtveřice tepelných čerpadel systému vzduch – voda. Záložním zdrojem bude bateriové uložení. Jedná se o tepelné zdroje, které jsou v místě provozu bezemisní.

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.

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „MMB“) obdržel dne 19.02.2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska ke stavbě „BD NOVÉ HLINKY II“, která se realizuje na pozemcích parc. č. 601, 642/2, 645, 602 a 640 v k. ú. Staré Brno. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala předepsané náležitosti, byla žadateli dne 16.03.2026 zaslána výzva k jejímu doplnění. Místní šetření proběhlo dne 04.08.2026 za účasti zástupce žadatele, včetně zástupců jednotlivých orgánů a institucí, konkrétně Odboru životního prostředí MMB a Odboru životního prostředí ÚMČ Brno-střed. Během jednání na místním šetření byl zároveň zástupce žadatele informován, že jedna kácená dřevina je invazní nepůvodní strom, konkrétně se jedná o pajasan žláznatý (*Ailanthus Altissima*) a bude nutné při jeho pokácení dodržet Standard AOPK ČR SPPK D02 007:2023 „Likvidace vybraných invazních druhů rostlin“ a Opatření obecné povahy Jihomoravského kraje, kterým se stanovují bližší podmínky uplatňování *Zásad regulace pajasanu žláznatého (Ailanthus altissima)*, účinné od 16. srpna 2024 do 31. prosince 2029. V případě, že bude nutné pokácet pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*) z důvodu zmiňovaného stavebního záměru, není potřeba povolení ke kácení dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody, za předpokladu, že bude postupováno na základě **Opatření obecné povahy** (vydaného Krajským úřadem Jihomoravského kraje). Regulační opatření je nezbytné oznámit příslušnému orgánu ochrany přírody, tj. Krajskému úřadu Jihomoravského kraje (KrÚ JmK), Odboru životního prostředí (OŽP), nejlépe prostřednictvím elektronické pošty na adresu posta@jmk.cz. Dané opatření obecné povahy je zveřejněno na <https://jmk.brandcloud.pro/document/111945/314914>.

Doplněné podklady byly předloženy do datové schránky Odboru životního prostředí MMB dne 18.08.2026.

Orgán ochrany přírody zhodnotil funkční a estetický význam dřevin určených ke kácení. Dřeviny v dané lokalitě mají funkční význam spojený s ekologickými a mikroklimatickými funkcemi, zlepšováním kvality prostředí a podporou biodiverzity. Dřeviny se nacházejí v zastavěném území na svažitém pozemku, který byl v minulosti využíván jako soubor městských zahrádek a v současnosti je dlouhodobě bez systematické údržby. Pozemek je ze tří stran oplocený, z jedné strany volně přístupný, přičemž v jeho horní části se nachází výraznější terénní vyvýšenina. Vzhledem ke svažitosti terénu, omezené přístupnosti a hustému náletovému porostu je plocha obtížně udržovatelná. Vegetace zde má převážně ruderalní a sukcesní charakter, bez výraznější kompoziční, krajinářské či estetické hodnoty. Dřeviny současně přispívají k mírnění teplotních výkyvů a ke zlepšování místního mikroklimatu. Keřové porosty rovněž poskytují úkryt a potravní nabídku pro běžné druhy ptáků, hmyzu a dalších drobných živočichů.

S ohledem na funkční a estetický význam kácených dřevin a na ekologickou újmu vyčíslenou ve výši 49 896 Kč je navržená náhradní výsadba považována za dostatečnou, neboť svým rozsahem a hodnotou odpovídá vzniklé ekologické újmě. Navržené dřeviny budou v budoucnu plnit obdobné ekologické a mikroklimatické funkce, zejména přispívat ke zlepšování kvality ovzduší, zadržování vody, poskytování biotopů pro živočichy a podpoře biologické rozmanitosti. Je třeba brát v úvahu nejen pořizovací cenu sazených dřevin, určených jako náhradní výsadba, ale také cenu potřebnou pro provádění 5leté následné péče. Žadatel navrhl náhradní výsadbu v počtu 2 ks stromů v celkové hodnotě 50 000 Kč, která téměř odpovídá vyčíslené hodnotě ekologické újmy ve výši 49 896 Kč. Navržená náhradní výsadba přispěje k ekologickému a estetickému zlepšení území. Tvoří ji pouze dub letní '*Fastigiata Koster*' (*Quercus robur* '*Fastigiata Koster*'). Tato dřevina bude v rámci náhradní výsadby představovat dlouhodobě perspektivní prvek zeleně navazující na nově vznikající obytnou zástavbu. Z ekologického hlediska bude přispívat ke zlepšení mikroklimatických podmínek, zvýšení podílu vzrostlé zeleně a k vytvoření vhodnějších podmínek pro běžné druhy městské fauny. Z estetického hlediska jeho úzký sloupovitý habitus umožní začlenění dřeviny do omezeného prostoru v okolí bytového domu a současně vytvoří výrazný a kultivovaný vegetační prvek.

Kácení rovněž musí být provedeno nejprve až po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru, které vydává příslušný stavební úřad, k uvedené stavbě, z důvodu, že jednotné environmentální stanovisko (JES) je pouze podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu. Dle § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, je jednotným environmentálním stanoviskem závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „záměr“), které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a jedná-li se o záměr, pro který je vydáváno rámcové povolení podle stavebního zákona, vydává se jednotné environmentální stanovisko jako podklad pro povolení záměru podle stavebního zákona.

Nejvhodnějším obdobím pro kácení dřevin je období vegetačního klidu, tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku, tak aby byl minimalizován dopad na životní prostředí, zejména na rostliny a živočichy, které jsou v této době méně aktivní. Tento přístup chrání například hnízdící ptáky, drobné savce a další živočichy, kteří by mohli být během aktivního vegetačního období zraněni či ohroženi. Vegetační klid je obecně považován za nejvhodnější dobu pro kácení z důvodu omezení biologické aktivity dřevin a snížení rizika poškození okolní fauny a flóry. Dle § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, v platném znění, se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny.

Období vegetačního klidu může být závislé na momentálních klimatických podmínkách a meteorologických podmínkách v daném roce. V geografických podmínkách České republiky se za období

vegetačního klidu dle metodického doporučení Ministerstva životního prostředí považuje období mezi 1. listopadem až 31. březnem kalendářního roku. Vzhledem k tomu, že v posledních letech dochází k brzkému nástupu teplých jarních dnů a vzhledem k nadmořské výšce a charakteristice města Brna, vymezil orgán ochrany přírody období vegetačního klidu od 1. listopadu do 15. března běžného roku.

Požadavek v rámci kácení na náklady žadatele zajišťuje, že finanční náklady na kácení a všechny související práce budou hradit osoby, které kácení požadují. Tím se zamezí zneužívání veřejných prostředků a zajistí se, že žadatelé budou zvažovat ekonomické dopady svých požadavků. Žadateli byla uložena náhradní výsadba z důvodu kompenzace ekologické újmy vzniklé kácením dřeviny.

Lhůta pro provedení náhradní výsadby byla stanovena do 1 roku od vydání kolaudačního rozhodnutí k danému stavebnímu záměru, aby byla zajištěna co nejrychlejší náhrada za vzniklou ekologickou újmu. O vydání kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu musí být orgán ochrany přírody informován (písemně, mailem či telefonicky), aby bylo možné zahájit běh lhůty pro provedení náhradní výsadby. Tento termín byl stanoven s ohledem na co nejrychlejší obnovu ekologické stability a funkce v dané lokalitě.

Tento přístup je v souladu se zákonem o ochraně přírody, který vyžaduje náhradu ekologické újmy vzniklé kácením dřevin a zajištění pokračování ekologických funkcí v krajině. Zajištění kvality vysazovaných dřevin dle normy ČSN 46 4902 je klíčové pro jejich dlouhodobé přežití a ekologický přínos. Použití kvalitního materiálu a dodržení arboristických standardů zvyšuje šanci na úspěšnou obnovu zeleně a minimalizuje riziko, že by nová výsadba neplnila svou ekologickou funkci.

Podmínka dle § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody, která stanovuje povinnost žadatele pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let, což je maximální lhůta dle zákona, je zásadní pro zajištění jejich dlouhodobé vitality. Toto období je klíčové pro stabilizaci stromů, kdy dochází k zakotvení kořenového systému, optimalizaci příjmu vody a živin z půdy a posílení jejich odolnosti vůči stresovým faktorům prostředí. Správná péče v této fázi výrazně ovlivňuje úspěšnost náhradní výsadby a její funkční začlenění do okolního ekosystému. Bez dostatečné péče, jako je pravidelná zálivka, ochrana před škůdci a mechanická podpora, hrozí, že nově vysazené dřeviny nebudou schopny přežít, což by zmařilo veškeré investice a úsilí vynaložené na jejich výsadbu. Mladé dřeviny jsou zvláště citlivé na extrémní klimatické podmínky, protože jejich kořenový systém není ještě dostatečně vyvinutý na to, aby si poradily s nedostatkem vody nebo s teplotními extrémy. Pravidelná péče včetně závlahy, hnojení a ochrany před slunečním zářením nebo mrazem je proto nezbytná k tomu, aby se stromy dokázaly adaptovat na tyto měnící se podmínky. Péče o nově vysazené dřeviny po dobu 5 let je v souladu se zákonem o ochraně přírody, který klade důraz na udržitelnost a ochranu přírodního bohatství. Navíc, pokud během této doby dojde k úhynu dřevin, je žadatel povinen nahradit je novými jedinci, čímž se zajišťuje kontinuita a stabilita ekosystému.

Z podkladů projektové dokumentace, GIS Brno (Mapového portálu města Brna) a místního šetření ze dne 04.08.2026 zároveň vyplývá, že se záměr nachází v blízkosti území s funkční zelení. Jedná se o dřeviny, v podobě stromů na pozemcích parc. č. 602 a 640 v k. ú. Staré Brno, které nemají být pokáceny, tj. u kterých není třeba kácení z důvodu stavebních a výkopových prací v rámci daného záměru. Tyto dřeviny je nutné v průběhu realizace záměru chránit před mechanickým poškozením, a to nejen jejich nadzemní část, ale i kořenový systém. Je tedy nutné přijmout taková opatření, aby nebyly v době stavby poškozeny. To znamená, že je nezbytné dodržovat ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů a vegetačních ploch“ a Standard SPPK A01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“. Pokud bude nutné v některých případech odstranit spodní větve nebo menší část kořenů, je nutné, aby tuto práci provedl odborník (arborista).

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Anna Hrubá, tel: 542 174 229, hruba.anna@brno.cz

ad III.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- Plná moc pro zastupování
- Projektová dokumentace ověřená [REDAKCE] autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, č. autorizace ČKAIT 1007133, v 08/2025

1. Stavba IO 01 Prodloužení vodovodního řadu 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: 542 174 199, zavodska.hana@brno.cz

ad IV.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) na základě provedeného šetření a posouzení otázky, zda navrhovaný záměr lze vyhodnotit jako účelný a proveditelný a není v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Předmětným záměrem nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Na daném území se nenacházejí meliorace a závlahy. V tomto území nebylo zapotřebí v minulosti řešit vodní erozní činnost.

Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou. Žadatel před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky spadající pod ochranu ZPF. Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemků.

Podle § 14 odst. 5 zákona vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, vede o činnostech souvisejících se skryvkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skryvky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skryvky, dále ochrana a ošetřování skryvky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

Podle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu. O výši odvodů rozhodne Odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů (stavební zákon) po zahájení realizace záměru.

Pozemky přísluší k BPEJ č. 2.08.40 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 9,44 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do IV. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 4 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 37,76 Kč/m², tj. za 3.109 m² celkem 117.395,84,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Žadatel je povinen Odboru VLHZ MMB:

- podle § 11 odst. 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci
- podle § 11 odst. 4 písm. b) zákona o ochraně ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru (např. zahájení skřívky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
- podle § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Pozemky se nachází podle Územního plánu města Brna v zastavěném území, částečně v ploše přestavby, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem SU, tj. určené pro funkci smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m a částečně v ploše přestavby, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem BU, tj. určené pro funkci bydlení všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m.

Pozemky jsou odnímány za účelem novostavby bytového domu. Objekt bude sloužit k trvalému bydlení. Objekt je tvořen jedním podzemním podlažím, čtyřmi nadzemními podlažními a jedním ustoupeným podlažím. Prostor mezi částmi A a B tvoří uzavřený vnitroblok, sloužící pro obyvatele objektu. Plocha je řešena jako zahrada, která je řešena jako intenzivní vegetační střecha s lokálně vysázenými stromy. Písemný zájem společnosti Pískovny Černovice, spol. s r.o., IČO 60697318, Bolzanova 763/1, 618 00 Brno, o převzetí skryté ornice je přílohou žádosti o vydání JES.

Po realizaci změny druhu pozemků v terénu, po předložení tohoto souhlasu a dalších příslušných dokladů vydaných podle stavebního zákona provede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město změnu druhu pozemků, tj. zápis jiných údajů do katastru podle ust. § 28 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

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

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

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

V prostoru 1.S je na odpady vyhrazený prostor 1.S 12 A (určen pro byty). V tomto prostoru, kde je vizuální oddělení prostoru pro nádoby na odpad bytové části objektu a zbytku, je umístěno celkem 4 kontejnerů na odpad – směsný, papír a plasty – každý o objemu 1.100 l. Frekvence vývozu počítá s minimálním svozem komunálního odpadu a s vývozem plastů a papíru minimálně 1x týdně.

Nepředpokládá se přísun zemin, naopak, bude odvážena zemina z výkopů stavební jámy. Přesnou bilanci zemních prací bude možno zpracovat až v realizační dokumentaci stavby, nicméně v této fázi projektu předpokládáme, že objem vykopané zeminy, která bude následně odvezena z prostoru stavby, bude cca 12.000 m³. Část vytěžené zeminy (do 10% objemu = cca 2.000 m³) bude uložena na mezideponii na staveništi nebo jiném zhotovitelem zajištěném pozemku v blízkosti stavby a následně použita ke zpětným zásypům (v případě dobrých fyzikálních vlastností, které budou prokázány podrobným IGP, který bude proveden před zpracováním realizační dokumentace stavby). Přebytky vytěžené zeminy budou odvezeny do zařízení určeného k zasypávání nebo k recyklaci odpadů nebo na skládku odpadů příslušné skupiny ve smyslu zákona o odpadech.

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. 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.

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 koordinované 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-

POČET PŘÍLOH: 0

DORUČÍ SE:

Žadatel:

Nová Hlávka 2 a.s., Dobřežná 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, v zastoupení:

- 1) [REDACTED]
- 2) Úřední deska MMB

NA VĚDOMÍ:

- 3) Česká společnost ornitologická – Jihomoravská pobočka, pobočný spolek, Lidická 971/25, 602 00 Brno (ID DS: 56ywzeq)
- 4) Děti Země – Klub za udržitelnou dopravu, Körnerova 219/2, 602 00 Brno (ID DS: y8x9iat)
- 5) Biokontakt z.s., Kartouzská 227/10, 612 00 Brno, (ID DS: yj9mx9r)
- 6) Odbor životního prostředí ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno, (ID DS: qykbwe7)
- 7) OŽP MMB
- 8) OVLHZ MMB
- 9) OPP MMB
- 10) 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: