Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Vypraveno dne: -9 -11- 2026
2

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.: OUPR/K/1069/2026
NAŠE Č. J.: MMB/0548298/2026/Lan
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0548298/2026
SPIS. ZN. D.O.: MMB/0550144/2026

VYŘIZUJE: Ing. Petra Lánská
TELEFON: +420 542 174 241
E-MAIL: lanska.petra@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrrn

DATUM: 09.11.2026
POČET LISTŮ: 4

HUDA projekt s.r.o.
Olomoucká 1309/164
627 00 Brno

DS: jjpbx6i

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„Bytový dům Burešova 938/17, Brno na poz. p.č. 1173/1, 1173/2, 1173/4 v k.ú. Veveří – změna stavby před dokončením“, dotčené pozemky par. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4, k.ú. Veveří, obec Brno

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje

vydává

podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti podané prostřednictvím Portálu stavebníka na Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska, žadatelem, kterým je spol. Rezidence Burešova s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno, zastoupeným spol. HUDA projekt s.r.o., Olomoucká 1309/164, 627 00 Brno, k záměru nazvanému **„Bytový dům Burešova 938/17, Brno na poz. p.č. 1173/1, 1173/2, 1173/4 v k.ú. Veveří – změna stavby před dokončením“**, dotčené pozemky par. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4, k.ú. Veveří, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko.

Posuzovaný záměr řeší změnu stavby před dokončením bytového domu na ul. Burešova 938/17 v Brně. Dojde ke změně nebytových jednotek na bytové jednotky, zrušení mezonetových bytů v 11. NP, dispozičním úpravám ve 12. NP, úpravě bytové jednotky č. 1 v 1. NP včetně jejího rozšíření o skladový prostor za kočárkárnou a rozdělení jednotky č. 13 v 2. NP až 8. NP na dvě samostatné bytové jednotky A a B. Ve 2. PP dojde ke změně uspořádání a tvarového řešení části objektu označené jako „zásuvka“ a ke změně tvaru anglického dvorku. V 1. PP jsou provedeny dispoziční úpravy v prostoru popelárny, kde nově vznikne místnost rozvodny VN s přímým přístupem z ulice.

Posuzovanou dokumentaci zpracovala spol. HUDA projekt s.r.o., Olomoucká 1309/164, 627 00 Brno, [redacted] s datem 08/2026.

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 08.10.2026, kterou podala společnost Rezidence Burešova s.r.o., IČO 17346347, třída Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno a kterou zastupuje společnost HUKO projekt s.r.o., IČO 05784107, Olomoucká 1309/164e, 627 00 Brno (dále jen „žadatel")

pro záměr" podle dokumentace „**Bytový dům Burešova 938/17 – změna stavby před dokončením, par.č. 1173/1, 1173/2 a 1173/4, k.ú. Veveří**", HUKO projekt s.r.o., projektan[redacted] datum zpracování: 08/2026, ID záměru: Z/2026/193583, ID dokumentace: SR00X02I09Y3 (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 Burešova 938/17 – změna stavby před dokončením, par.č. 1173/1, 1173/2 a 1173/4, k.ú. Veveří **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný.**

II.

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává namísto vyjádření podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. OŽP MMB z hlediska nakládání s odpady s realizací záměru změny dokončené stavby souhlasí tak, jak je popsáno v předložené projektové dokumentaci.

OPP MMB
Vyřizuje: Ing. arch. Pavla Novotná Příbranská, tel. 542 173 496
novotna.pavla@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 8. 10. 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 Rezidence Burešova s.r.o., IČO 17346347, třída Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno, zastoupené společností HUDA Projekt s.r.o., IČO 05784107, Olomoucká 1309/164e, 627 00 Brno, 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:
Burešova 17, č. p. 938, pozemky p. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4, k. ú. Veveří

- 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.

„Bytový dům Burešova 938/17, Brno na poz. p. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4 v k. ú. Veveří – změna stavby před dokončením"

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

změna před dokončením novostavby bytového domu na ulici Burešova 17 v k. ú. Veveří, podle předložené projektové dokumentace nazvané *„Bytový dům Burešova 938/17, Brno na poz. p. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4 v k. ú. Veveří – změna stavby před dokončením"* zpracované společností HUDA projekt s.r.o. v srpnu 2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči,

j e p ř í p u s t n á .

Odůvodnění:

Dne 08.10.2026 podal žadatel, kterým je spol. Rezidence Burešova s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno, zastoupený spol. HUDA projekt s.r.o., Olomoucká 1309/164, 627 00 Brno, prostřednictvím Portálu stavebníka na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem **„Bytový dům Burešova 938/17, Brno na poz. p.č. 1173/1, 1173/2, 1173/4 v k.ú. Veveří – změna stavby před dokončením"**, dotčené pozemky par. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4, k.ú. Veveří, obec Brno.

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

Posuzovaný záměr řeší změnu stavby před dokončením bytového domu na ul. Burešova 938/17 v Brně. Dojde ke změně nebytových jednotek na bytové jednotky, zrušení mezonetových bytů v 11. NP, dispozičním úpravám ve 12. NP, úpravě bytové jednotky č. 1 v 1. NP včetně jejího rozšíření o skladový prostor za kočárkárnou a rozdělení jednotky č. 13 v 2. NP až 8. NP na dvě samostatné bytové jednotky A a B. Ve 2. PP dojde ke změně uspořádání a tvarového řešení části objektu označené jako „zásuvka" a ke změně tvaru anglického dvorku. V 1. PP jsou provedeny dispoziční úpravy v prostoru popelárny, kde nově vznikne místnost rozvodny VN s přímým přístupem z ulice.

K uvedené věci zaslal dne 12.10.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.

K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB od dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:

- **OŽP MMB** – dne 04.11.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0592186/2026/FOR ze dne 03.11.2026. 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 12.10.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Bytový dům Burešova 938/17 – změna stavby před dokončením, par.č. 1173/1, 1173/2 a 1173/4, k.ú. Veveří " doručenou na MMB dne 08.10.2026.

  Předmětem změny stavby před dokončením jsou dispoziční úpravy objektu. Dochází ke změně nebytových jednotek na bytové jednotky, zrušení mezonetových bytů v 11. NP, dispozičním úpravám ve 12. NP, úpravě bytové jednotky č. 1 v 1. NP včetně jejího rozšíření o skladový prostor za kočárkárnou a rozdělení jednotky č. 13 v podlažích 2. NP až 8. NP na dvě samostatné bytové jednotky A a B.
  Ve 2. PP dochází ke změně uspořádání a tvarového řešení části objektu označené jako „zásuvka" a ke změně tvaru anglického dvorku. V 1. PP jsou provedeny dispoziční úpravy v prostoru popelárny, kde nově vzniká místnost rozvodny VN s přímým přístupem z ulice.
  Objekt bude napojen stávající horkovodní přípojkou (CZT), která bude v rámci objektu prodloužena a bude ukončena v místnosti P2.18 v 2.PP.

  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").

  <u>K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:</u>

  ad II.

Orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech"), posoudil předloženou žádost a přiloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

Správní orgán upozorňuje na povinnosti dle § 93 a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využité vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@brno.cz

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

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemky dotčené záměrem nejsou součástí zemědělského půdního fondu.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Bc. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 033, pektorova.barbora@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Toto souhlasné závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část povolujícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nabude účinnosti až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí podle stavebního zákona.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Stane-li se do té doby součástí následného rozhodnutí podle stavebního zákona, bude jeho platnost totožná s platností tohoto rozhodnutí.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

- **OPP MMB** – dne 06.11.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0596528/2026/No/ZS ze dne 06.11.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

  Dotčené nemovitosti se nachází na území Památkové zóny Brno vyhlášené rozhodnutím Ministerstva kultury č.j. MK 71265/2022 (v části A památkové zóny) a na území Ochranného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

  OÚPR MMB obdržel dne 8. 10. 2026 žádost o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci. Na OPP MMB byla žádost doručena dne 12. 10. 2026. Součástí podání je projektová dokumentace pod názvem „Bytový dům Burešova 938/17, Brno na poz. p. č. 1173/1, 1173/2, 1173/4 v k. ú. Veveří – změna stavby před dokončením" zpracovaná společností HUDA projekt s.r.o. v srpnu 2026 (dále jen PD). Předložená PD řeší změny před dokončením novostavby bytového domu na ulici Burešova 17. Jedná se o dvanáctipodlažní objekt s ustoupeným 12.NP a dvěma podzemními podlažími (garáže). Navrhované změny spočívají zejména v dispozičních úpravách jednotlivých podlaží, změně využití nebytových jednotek na bytové jednotky, zrušení mezonetových bytů v 11. NP, rozdělení jednotky č. 13 na dvě samostatné bytové jednotky a v dílčích úpravách. Navrhovanými změnami se nemění základní funkční využití stavby a nemá dojít ke změně výškového ani objemového řešení objektu.

  V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči si OPP MMB vyžádal písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno a na OPP MMB doručeno dne 5. 11. 2026, pod č.j. NPU-371/90306/2026 (BČ). NPÚ ÚOP v Brně sděluje, že *„zamýšlené práce nejsou v rozporu se zachováním kulturně historických hodnot památkové zóny, ani s regulativy stanovenými opatřením obecné povahy, kterým byla zóna vyhlášena"* a dále konstatuje, že *„provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno."*

  OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování podkladu pro koordinované závazné stanovisko z předložené dokumentace pro povolení změny stavby před dokončením a z obsahu výše uvedeného odborného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. OPP MMB v souladu s NPÚ ÚOP v Brně dospěl k závěru, že realizace předmětných změn novostavby bytového domu před dokončením je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná.

  Dle čl. 2 bodu 1 opatření obecné povahy č. 3/2021, kterým byla prohlášena památková zóna Brno, v části A památkové zóny (tj. v území určujícím charakter památkové zóny s vysokou koncentrací kulturních památek a památkově hodnotných staveb a urbánních prvků, s charakteristickým urbanismem, které vyžaduje památkovou ochranu, zachování a obnovu) platí mj. níže uvedené podmínky: *„a) při umístění staveb, zařízení, změně dokončených staveb a terénních úpravách musí být zachovány, resp. obnovovány hodnotné objekty s jejich vnějšími architektonickými a výtvarnými prvky, urbanistická struktura a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území; d) nová výstavba a změny dokončených staveb nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby;* Ve vztahu k regulativu uvedenému pod písmenem a) a d) platí, že navrhované změny záměru před dokončením stavby se týkají zejména vnitřních dispozičních a stavebních úprav budovy, projeví se tedy minimálně na vnějším vzhledu budovy. Změnami se nemění základní funkční využití stavby a nemá dojít ke změně výškového ani objemového řešení novostavby. Plánované změny tedy nemají vliv na okolní zástavbu a jejich realizace nepoškodí hodnoty, pro které byla památková zóna vyhlášena. Změny stavby před dokončením jsou tedy přípustné v celém rozsahu žádosti bez doplňujících podmínek.

Z hlediska podmínek ochrany v ochranném pásmu (OP) MPR Brno platí, že ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem ochrany stavebních fondů městské památkové rezervace (MPR) Brno, nikoli konkrétních nemovitostí na území ochranného pásma. Podmínkami ochrany pro OP MPR Brno se zejména sleduje ochrana historické skladby památkové rezervace, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko urbanistické vazby na území ochranného pásma. Z výše uvedeného vyplývá, že posuzované změny novostavby před jejím dokončením nebudou mít žádné pohledové vazby k MPR. Nedochází tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma z pohledu státní památkové péče chránit.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB dle § 176 a násl. nového stavebního zákona.

OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB závazná stanoviska dotčených orgánů, prověřil a zjistil, že nejsou v rozporu. Na základě výše uvedených skutečností OÚPR MMB vydal přípustné koordinované závazné stanovisko.

Poučení:

Proti tomuto koordinovanému závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

[redacted]

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
Rezidence Burešova s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno, v zastoupení:
1) HUDA projekt s.r.o., Olomoucká 1309/164, 627 00 Brno, **DS: jjpbx6i**
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: ……..