

SP. ZN.: OZP/MMB/0619280/2025

VYŘIZUJE: Ing. Jiří Krásenský

Brno 11.05.2026

Č. J.: MMB/0262719/2026/KJI

TEL./E-MAIL: 542 174 169/krasensky.jiri@brno.cz

Závazné stanovisko

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění (dále jen „ZJES“)

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a podle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „orgán JES“), na základě žádosti ze dne 16.12.2025, kterou podala

společnost StavbyTECH s.r.o., IČ 19096763, Tovární 718/13, 643 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Novostavba 2RD na parcele č. 354/3 k.ú. Dvorská [633895]“ podle dokumentace „Novostavba 2RD na parcele č. 354/3, k.ú. Dvorská [633895]“, HB Projekt Plus, s.r.o., IČ 29235421, hlavní projektant: Ing. Richard Bílek, ČKAIT: 1005372, datum zpracování 19.08.2025, v portálu stavebníka evidována pod ID dokumentace: SR00X01RNGG7 (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 Novostavba 2RD na parcele č. 354/3 k.ú. Dvorská [633895] je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** s podmínkami.

II.

Orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem v souladu s odůvodněním, objekt není vodním dílem.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

	Y	X
A: začátek	592244.8	1167371.41
A: konec	592249.97	1167375.11
B: začátek	592249.33	1167365.08
B: konec	592254.5	1167368.77

III.

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:**

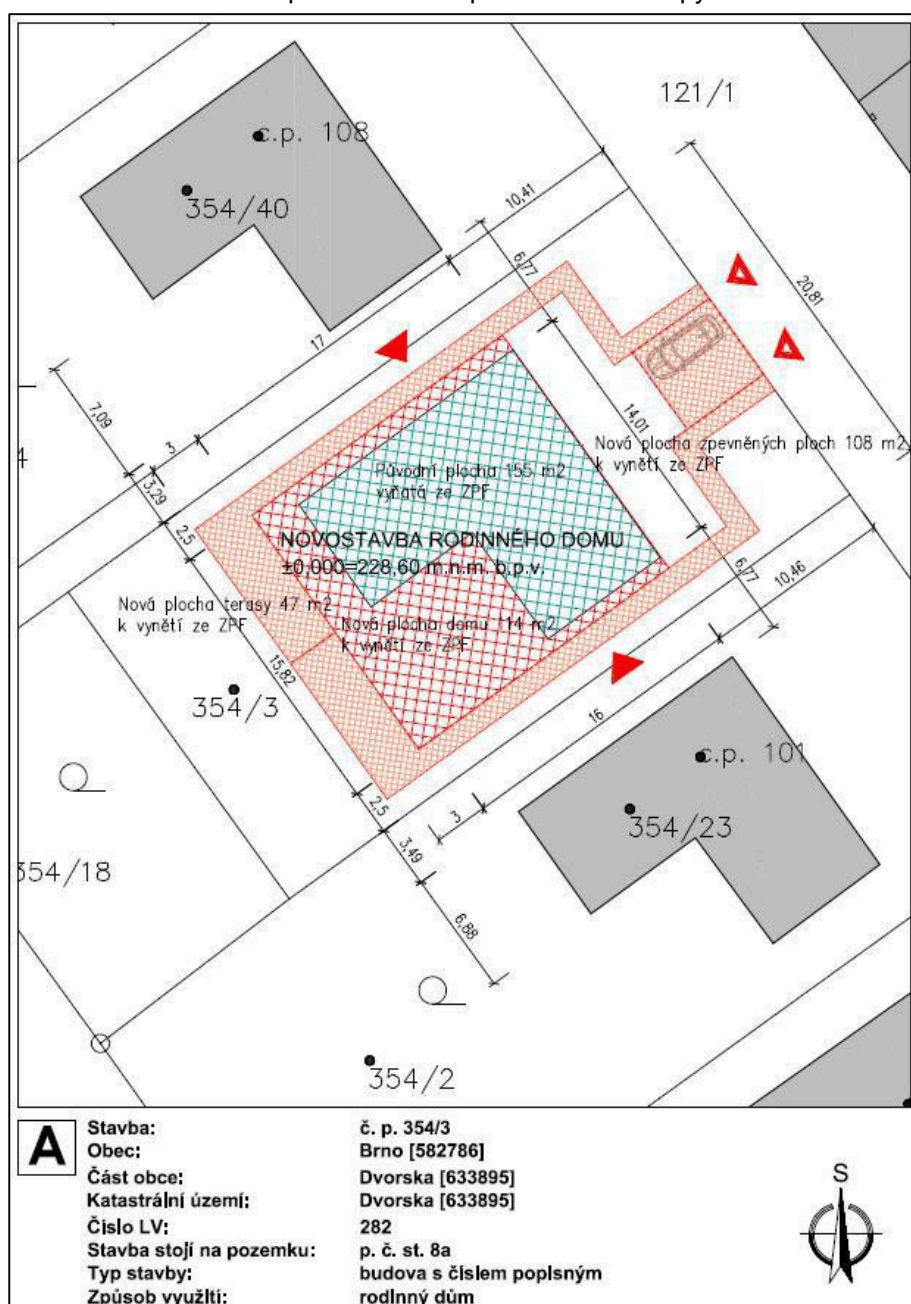
1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Dvorská 633895	354/3	792	269	orná půda

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.05.01	II.	269

Zákres odnímaného pozemku do kopie katastrální mapy



2. Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

Odbor VLHZ MMB uděluje výjimku podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF z povinnosti provést skryvku kulturních vrstev půdy - ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy. Ornice ani zúrodnění schopné vrstvy půdy se na odnímaných pozemcích nenachází.

Dešťové vody jsou svedeny do zasakovacího systému na pozemku žadatele přes retenční nádrž.

3. Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:

Orientační výše odvodů činí 80,72 Kč/m², tj. za 269 m² celkem 21.714,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

IV.

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává namísto závazného stanoviska podle § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. OŽP MMB z hlediska nakládání s odpady s realizací záměru odstranění stavby souhlasí tak, jak je popsáno v předložené dokumentaci pro odstranění stavby, a to bez stanovení dalších podmínek.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 16.12.2025 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Novostavba 2RD na parcele č. 354/3 k.ú Dvorská [633895]“. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 12.01.2026 vydána výzva č. j. MMB/0019832/2026/KJI na základě které došlo k doplnění dne 13.04.2026 pod č.j. MMB/0207606/2026.

Stavební záměr řeší odstranění stávajícího rodinného domu v nevyhovujícím technickém a statickém stavu a následnou výstavbu dvou identických rodinných domů ve formě dvojdomu, označených jako RD A a RD B, které budou navrženy bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, založené na nových betonových základových pasech, se svislými nosnými konstrukcemi z pórobetonových tvárníc zateplenými kontaktním zateplovacím systémem a se sedlovou střechou konstrukčně řešenou pomocí dřevěných příhradových vazníků. Každý rodinný dům bude dispozičně uspořádán s obytným prostorem zahrnujícím obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelnou, samostatnými pokoji, sociálním zázemím, technickou místností a přímým vstupem na terasu navazující na obytný prostor. Součástí záměru bude rozdělení pozemku na dvě samostatné parcely odpovídající jednotlivým rodinným domům, zasypání dochované sklepní části původní stavby a realizace samostatného sjezdu pro jeden z rodinných domů, přičemž druhý dům využije stávající sjezd. Technické řešení stavby bude zahrnovat napojení každého rodinného domu na veřejné sítě technické infrastruktury samostatnými přípojkami a hospodaření se srážkovými vodami formou retenčních nádrží s následným zasakováním na pozemku. Vytápění navržené stavby bude řešeno pomocí dvou závěsných plynových kondenzačních kotlů, každý o jmenovitém tepelném výkonu 12 kW. Jmenovitý tepelný příkon každého kotle při uvažované účinnosti 95 % bude do 13 kW. Kotle budou umístěny v technické místnosti. Jedná se o stacionární zdroje znečišťování ovzduší neuvedené v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

Předmětem bouracích prací je rodinný dům o 1PP a 2NP. Stěny rodinného domu jsou tvořeny cihelným nebo kamenným zdivem, případně smíšeným zdivem. Střecha je sedlového tvaru. Krov tvoří dřevěné krokve a vaznice. Střešní krytina je tvořena z pálených střešních tašek. Strop je tvořen keramickými stropními vložkami. Stávající zastavěná plocha činí 157 m². Stávající obestavěný prostor činí 921 m³. Prostor odstraňovaných staveb není kontaminovaný látkami škodlivými pro životní prostředí. Přítomnost azbestu ve stavebách se nepředpokládá.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se podle § 2 odst. 1 ZJES namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB“).

K jednotlivým výročkům tohoto jednotného environmentálního stanoviska a posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

ad II.

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

- Plná moc
 - Projektová dokumentace ověřená Ing. Richardem Bílkem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, č. autorizace ČKAIT 1005372, v 01/2026
 - Hydrogeologické posouzení ověřené v 04/2026 Ing. Albertem Kmetěm, odborná způsobilost v oboru inženýrské geologie a hydrogeologie, č. 1374/2001
1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené Ing. Richardem Bílkem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, č. autorizace ČKAIT 1005372, v 01/2026, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu vodoprávního úřadu.
 2. Stavba bude provedena v souladu s Hydrogeologickým posouzením ověřeným v 04/2026 Ing. Albertem Kmetěm, odborná způsobilost v oboru inženýrské geologie a hydrogeologie, č. 1374/2001, a to za dodržení opatření uvedených v HG posouzení a PD, která zamezí negativnímu ovlivnění jakosti a množství podzemních vod případně stávajících zdrojů podzemní vody v zájmovém území a dále, že nedojde k negativnímu ovlivnění stability zájmového území a okolních pozemků.
 3. Bude dodržována norma ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 4. Ke kolaudaci bude doložen doklad o provedení ověřovací vsakovací zkoušky hydrogeologem.

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

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 III.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) na základě provedení 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. Na předmětném pozemku se nachází půda nejvyšší kvality s II. třídou ochrany. Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Při projednávání Územního plánu města Brna bylo v souladu s § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF prokázána nezbytnost realizace záboru půd nejvyšší kvality v dané lokalitě.

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. Stavebník 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 skrývkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky 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.

Pozemek přísluší k BPEJ č. 2.05.01 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 10,09 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do II. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 8 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 80,72 Kč/m², tj. za 269 m² celkem 21.714,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Stavebník 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 skrývky 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.

Pozemek se nachází podle Územního plánu města Brna v zastavěném území, v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem BI-R1, tj. určené pro funkci bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-7 m.

Stávající rodinný dům bude celkově odstraněn a v rámci řízení o povolení novostavby 2D bude realizována novostavba dvou rodinných domů, dvojdom. Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) vydal pro stavbu rodinného domu souhlas podle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF pod zn. VLHZ-1937/96-Men/Dv ze dne 29.04.1996 podle právní úpravy platné v době jeho vydání. Odnímaná výměra byla 155 m². Následně bylo vydáno stavebním úřadem ÚMČ Brno-Tuřany rozhodnutí podle stavebního zákona pod zn. 658/96-Von a Odbor VLHZ MMB vydal rozhodnutí o uložení povinnosti platby odvodů pod zn. VLHZ-2149/96, právní moc 30.08.1996. Nyní předkládaný záměr má větší zábor ZPF než původní stavba rodinného domu a původní rodinný dům bude odstraněn. Celkový dodatečný rozsah odnětí činí 269 m².

Podle § 9 odst. 4 zákona o ochraně ZPF předmětem odnětí ze ZPF u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako zahrada, je předmětem odnětí plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, přičemž podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF se stanovují na veškerou plochu zemědělské půdy dotčenou výstavbou.

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. Zuzana Stehlíková, OVLHZ MMB, tel: 542 174 615, stehlikova.zuzana@brno.cz

ad IV.

OŽP MMB, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ustanovení § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), souhlasí se záměrem odstranění stávajícího rodinného domu na parc. č. 354/3 v k.ú. Dvorska, jak je popsáno v předložené souhrnné technické zprávě, z hlediska nakládání s odpady, a to bez stanovení podmínek. OŽP MMB posoudil žádost a shledal, že skutečnosti uvedené v předložené dokumentaci týkající se odpadového hospodářství jsou v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Maximální produkovaná množství a druhy odpadů, které bouracími pracemi vzniknou, a způsob nakládání s nimi je popsán v kapitole B.5 Souhrnné technické zprávy (11/2025).

Správní orgán upozorňuje na povinnost podle § 93a zákona o odpadech, podle kterého po provedení 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, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu se zákonem o odpadech 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 se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství. Za nesplnění výše uvedené povinnosti může být stavebníkovi uložena pokuta do výše 100 000 Kč, jedná-li se o přestupek dle § 117 odst. 2 písm. j) zákona o odpadech, nebo do výše 1 000 000 Kč, jedná-li se o přestupek dle § 121 odst. 4 písm. j) zákona o odpadech. Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto závazného stanoviska k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Klára Blažková, OŽP MMB, tel: 542 174 148, blazkova.klara@brno.cz

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí:

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., **o ochraně přírody a krajiny**, v platném znění (dále jen “zákon o ochraně přírody”) byl záměr posouzen orgánem OŽP MMB. OŽP MMB doporučuje, aby během realizace záměru byla ochrana dřevin zajištěna dle ČSN 83 9061 (Technologie vegetačních úprav v krajině: Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích) včetně standardu AOPK ČR SPPK A01 002:2017 (Ochrana dřevin při stavební činnosti).

Oprávněná úřední osoba: Ing. Vendula Štěpničková, OŽP MMB, tel: 542 174 419, stepnickova.vendula@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.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, a to postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Martin Vaněček
vedoucí Odboru životního prostředí
v z. Ing. Hana Zahradníčková

POČET LISTŮ 4

OBDRŽÍ

StavbyTECH s.r.o., IČ 19096763, Tovární 718/13, 643 00, ID DS: z5xqjcw

NA VĚDOMÍ

OVLHZ MMB, zde

Toto jednotné environmentální stanovisko musí být zpřístupněno na úřední desce MMB po dobu nejméně 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: