

SP. ZN.: OZP/MMB/0165642/2026

VYŘIZUJE: Ing. Anita Blažková

Brno 27.05.2026

Č. J.: MMB/0296630/2026/BANI

TEL./E-MAIL: 542 174 291/blazkova.anita@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, na základě žádosti ze dne 19.03.2026 kterou podala

společnost NDL s.r.o., IČ: 25598163, Růženec 669/31b, 644 00 Brno, kterou zastupuje paní Ing. arch. Helena Jakubcová, IČO: 87936771, Šternovská 728, 664 53 Újezd u Brna (dále jen „žadatel“),

pro záměr (ID: Z/2026/54198) „Vila Domy Žebětín, parc. č. 2154/5, 2154/6, 2154/13 v k.ú. Žebětín“ podle dokumentace 05/2025 (ID: SR00X01TJWBA) „Vila domy Žebětín“, Petr Handlíř ČKAIT: 1005609 (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 „Vila Domy Žebětín, parc. č. 2154/5, 2154/6, 2154/13 v k.ú. Žebětín“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami**.

II.

Jako příslušný orgán **státní správy vodního hospodářství** podle ust. § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem, objekty vsakovacích zařízení jsou vodním dílem a vyžadují povolení k nakládání s vodami zdejšího vodoprávního úřadu.

Orientační určení stavby v souřadnicovém systému JTSK:

Y: 605977.82 X: 1157718.15

III.

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:**

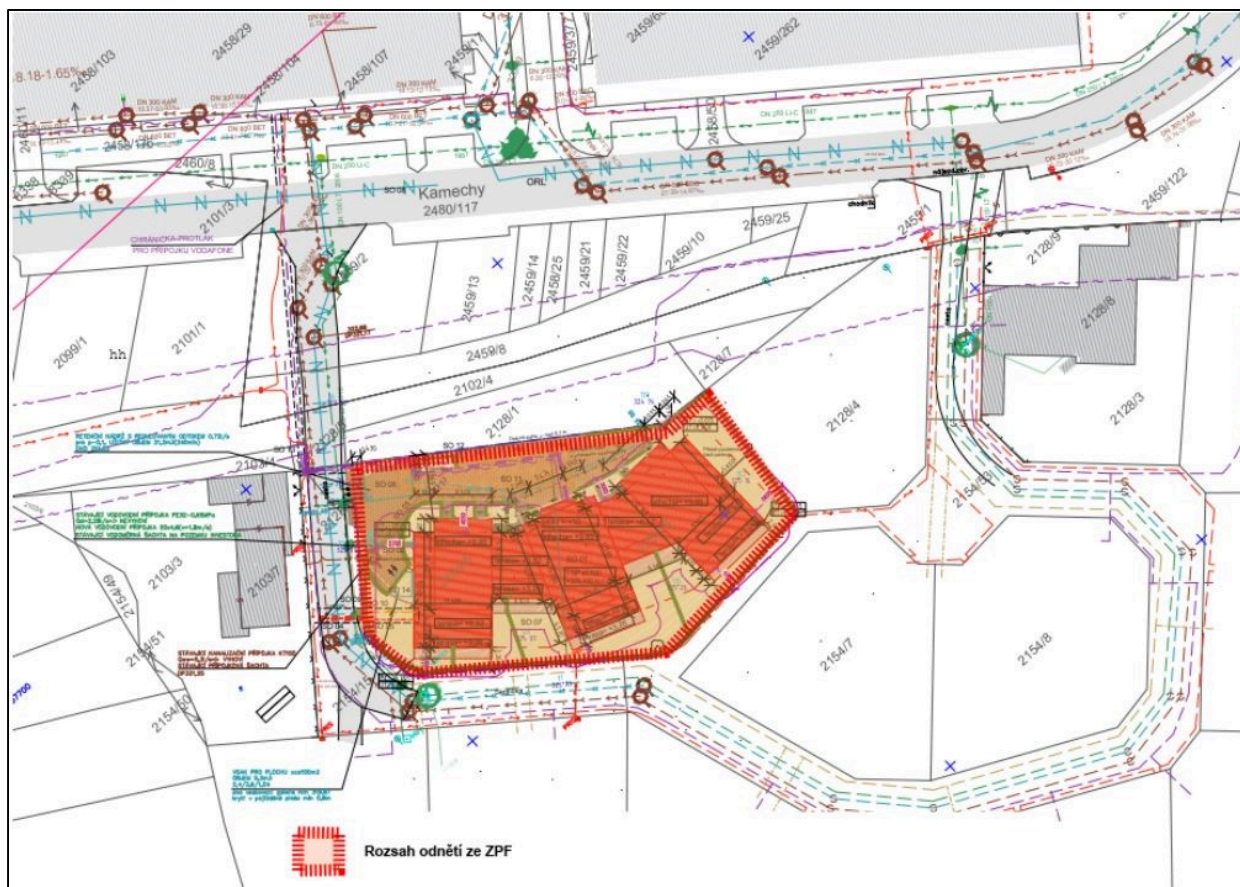
1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Žebětín 795674	2454/5	938	938	trvalý travní porost
	2154/6	968	968	trvalý travní porost
Celkem.....		-	1.906	-

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.32.04		1.906

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:

K zajištění ochrany ZPF provede žadatel z celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skryvku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,30 m, v celkovém množství 572 m³. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělené části pozemku a po dokončení stavby bude ornice použita pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech pozemků.

Žadatel je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Srážkové vody ze zpevněných ploch a střech novostavby budou jímány separátně a svedeny areálovou dešťovou kanalizací do akumulací nádrže. Vody z akumulací nádrže budou využívány pro závlivu zeleně v areálu domu. Z akumulací nádrže budou dešťové vody svedeny do zasakovací galerie, kde budou tyto vody likvidovány vsakem do podlaží. Vody z plochy sjezdové rampy do podzemní garáže budou z důvodu rozdílné výškové úrovně zachytávány a sváděny do samostatného zasakovacího objektu umístěného pod rampou. Areálová dešťová kanalizace domu nebude propojena s dešťovou kanalizací v ulici Sedlička a veškeré zachycené srážkové vody budou likvidovány vsakem přímo na pozemku bytového domu.

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

Orientační výše odvodů činí 17,20 Kč/m², tj. za 1.906 m² celkem 32.783,20 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Odůvodnění

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 19.03.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Vila Domy Žebětín, parc. č. 2154/5, 2154/6, 2154/13 v k.ú. Žebětín“. Dále doplněno dne 23.04.2026 č.j. MMB/0232036/2026.

Projektová dokumentace řeší výstavbu novostavby terasového bytového domu. Bytový dům bude obsahovat 13 bytových jednotek ve 3 nadzemních podlažích. Dům bude mít i 1 podzemní podlaží, kde bude umístěna podzemní garáž pro parkování osobních vozidel obyvatel domu. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TV objektu budou dva plynové kondenzační kotle, každý o jmenovitém tepelném výkonu do 50 kW. Součástí stavby bude i výstavba areálových zpevněných ploch a komunikací v ploše parcel domu. Součástí prací bude i napojení novostavby na prvky dopravní a technické infrastruktury.

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

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

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

ad II.

Orgán státní správy vodního hospodářství (dále jen „vodoprávní úřad“) vydává závazné stanovisko podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona pro předmětný záměr.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska byly kromě vlastní žádosti, také tyto doložené doklady:

- plná moc,
- projektová dokumentace autorizovaná Ing. Petrem Handlířem, autorizace ČKAIT 1005609, v 05/2025,
- hydrogeologické vyjádření zpracované Ing. Albertem Kmetěm, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 1374/2001, 02/2022.

Objekty vsakovacích zařízení jsou vodním dílem ve smyslu ust. § 55 vodního zákona a vsakování dešťových vod podléhá povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 vodního zákona, k jehož vydání je příslušný zdejší vodoprávní úřad. Žádost o povolení k nakládání s vodami bude podána na formuláři dle vyhlášky č. 429/2024 Sb., a to včetně všech povinných příloh.

Bez povolení k nakládání s vodami není vykonatelné povolení záměru, bez povolení k nakládání s vodami nelze užívat stavbu vodního díla.

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

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: Mgr. Lukáš Svoboda, OVLHZ MMB, tel: 542 174 025, svoboda.lukas@brno.cz

ad III.

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 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. 2.32.04 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 4,30 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 17,20 Kč/m², tj. za 1.906 m² celkem 32.783,20 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 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 mimo zastavěné území, v ploše zastavitelné, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem BU-R2, tj. určené pro funkci bydlení všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m.

Odbor VLHZ MMB vydal pro stavbu „Vila domy Žebětín“ souhlas formou závazného stanoviska podle § 9 odst. 8 o ochraně ZPF pod sp.zn OVLHZ/MMB/0237065/2022, č.j. MMB/0257698/2022 ze dne 02.05.2022. Souhlas byl vydán s trvalým odnětím celých pozemků parc.č. 2154/5 a 2154/6 v k.ú. Žebětín. Souhlas se však nestal podkladem pro navazující řízení podle zvláštních právních předpisů, a proto podle § 10 odst. 3 zákona o ochraně ZPF pozbyl po uplynutí 3 let ode dne jeho oznámení žadateli platnosti.

Pozemky jsou odnímány za účelem novostavby terasového bytového domu v novém rozvojovém území určeném pro bytovou zástavbu. Bytový dům bude obsahovat 13 bytových jednotek ve 3 nadzemních podlažích. Dům bude mít i 1 podzemní podlaží, kde bude umístěna podzemní garáž pro parkování osobních vozidel obyvatel domu. Součástí stavby bude i výstavba areálových zpevněných ploch a komunikací. Odnímané pozemky jsou ve vlastnictví Ing. Martina Prchala, nar. 02.10.1962 a Ing. Ivany Prchalové Heřboltové CSc., nar. 11.05.1963, oba bytem Růženec 669/31b, Soběšice, 644 00 Brno, jejichž souhlas s trvalým odnětím je založen ve spise.

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. Jana Siegelová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 030, siegelova.jana@brno.cz

OŽP MMB doporučuje z důvodu ochrany ptáků využít taková opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do prosklených ploch – viz prosklené zábradlí. Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody v ustanovení § 5a odst. 1. Účinná opatření jsou uvedena ve Standardu SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály. Z důvodu ochrany volně žijících ptáků OŽP MMB doporučuje konzultovat záměr s odborným ornitologem, např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel.: 774 330 355, e-mail: jmpcso@birdlife.cz, který navrhne vhodná opatření, aby bylo vyloučeno porušení § 5a zákona o ochraně přírody (Pozn.: Samostatně umístěné siluety dravců nelze považovat za účinné opatření).

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:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,
- zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění,
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

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

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

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

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

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ

- Ing. arch. Helena Jakubcová, IČO: 87936771, Šternovská 728, 664 53 Újezd u Brna, ID DS: n88rqap

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: