

SP. ZN.: OZP/MMB/0154231/2026

VYŘIZUJE: Ing. Daniela Sluková, DiS.

Brno 10.07.2026

Č. J.: MMB/0380072/2026/SLUD

TEL./E-MAIL: 542 174 569/slukova.daniela@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 17.03.2026, kterou podala

Rezidence pod Platany s.r.o., IČO 08598053, Jaselská 206/27, 602 00 Brno, a kterou zastupuje společnost HUDA projekt s.r.o., IČO 05784107, Olomoucká 1309/164e, 627 00 Brno, ID DS jjpbx6i, (dále jen „žadatel“),

pro záměr „Rezidence Pod Platany – změna stavby před dokončením, při ulicích Šámalova a Zábrdovická, parc. č. 1177/1, 1178, 1179 v k.ú. Zábrdovice“ podle dokumentace změny stavby před dokončením z března 2025 *„REZIDENCE POD PLATANY, BRNO na pozemku parc.č. 1177/1, 1178 a 1179 v kat. území Zábrdovice ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM“*, firma *HUKO projekt s.r.o., hlavní projektant Ing. Štefan Hudáček, ČKAIT 1007261*, (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 „Rezidence Pod Platany – změna stavby před dokončením, při ulicích Šámalova a Zábrdovická, parc. č. 1177/1, 1178, 1179 v k.ú. Zábrdovice“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Příslušný orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona se záměrem za podmínek:

1. Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, či k úniku závadných látek do kanalizace.
2. V záplavovém území nebude skladován volně odplavitelný materiál ani nebezpečný odpad.
3. Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
4. Vlastník stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v § 85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.
5. Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
6. Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů, je možná pouze na základě havarijního plánu, který bude schválen příslušným vodoprávním úřadem.
7. Při průchodu velkých vod nesmí být vytvářeny další překážky bránící odtoku těchto vod.
8. Ke kolaudaci bude doložen povodňový plán schválený Povodím Moravy, s.p., s potvrzením souladu s nadřazeným povodňovým plánem.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému JTSK:

Y	X
596 372, 384	1 160 299, 872

Odůvodnění

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 17.03.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „**Rezidence Pod Platany – změna stavby před dokončením, při ulicích Šámalova a Zábrdovická, parc. č. 1177/1, 1178, 1179 v k.ú. Zábrdovice**“. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla zástupci žadatele dne 16.04.2026 vydána výzva č.j. MMB/0216425/2026/SLUD, na základě které došlo k doplnění dne 19.05.2026 č.j. MMB/0279965/2026 a dne 10.06.2026 č.j. MMB/0323301/2026.

Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení:

SO 01 Objekt A1 + A2

SO 02 Objekt A3

SO 03 Objekt B

Změna stavby před dokončením spočívá ve změně nebytových/ubytovacích jednotek na bytové, ve změně zdroje vytápění – novým zdrojem vytápění je soustava tepelných čerpadel, změně účelu užívání místnosti coworkingu na provozní zázemí v 1.NP (objekt A3), změně velikosti kotelny, která bude rozšířena o akumulární nádrže v 1.NP (objekt A3), dojde k rozdělení místnosti sloužící prvotně jako úložný prostor na jednotlivé sklepní kóje a technickou místnost v 1.PP (objekt A3), vybudování nové místnosti pro akumulární nádrže v 1.PP (objekt A2), vybudování nové místnosti pro kola v 1.PP (objekt A2 a A3), zrušení sklepních kójí a sloučení do jedné místnosti pro akumulární nádrže v 1.NP (objekt B), zrušení fasádního obkladu z ohýbaného hliníkového plechu (objekt A2), velké okno na severní fasádě napříč podlažími u schodiště bude rozděleno na dvě menší (objekt A2).

Objekty A1 a A2 budou vytápěny pomocí dvou tepelných čerpadel systému vzduch–voda a jednoho plynového kondenzačního kotle o jmenovitém tepelném výkonu 50 kW. Zdrojem tepla pro vytápění objektu A3 jsou navržena tři tepelná čerpadla systému vzduch–voda a jeden plynový kondenzační kotel o jmenovitém tepelném výkonu 50 kW. Objekt B bude vytápěn tepelným čerpadlem systému vzduch–voda a elektrokotlem.

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

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

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

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

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená Ing. Štefanem Hudáčkem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, číslo autorizace ČKAIT-1007261, v 03/2025
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 15.05.2026, pod zn. PM-17884/2026/5203/He
- stanovení hladiny Q₁₀₀ Povodím Moravy, s.p., ze dne 07.05.2020, pod zn. PM-18474/2020-210/Zen
- povodňový plán objektu,

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-17884/2026/5203/He ze dne 15.05.2026, je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje, uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.

Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje je uvedený záměr možný.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

Lze předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru a že současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude změněna.

Vodoprávní úřad před vydáním souhlasu posoudil možnost zhoršení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, a zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Dle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-17884/2026/5203/He ze dne 15.05.2026 se jedná o změnu stavby před dokončením, která spočívá především ve změně nebytových/ubytovacích jednotek na jednotky bytové od 2. NP včetně, ve vybudování nových místností pro akumulční nádrže a s tím související dispoziční úpravy sklepů. Stavba je navržena v záplavovém území VT Svitava v rozlivu Q₁₀₀. Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, leží předmětná lokalita v nízkém a středním povodňovém ohrožení. Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ_0650 Svitava od toku Punkva po ústí do toku Svratka a ve vodním útvaru podzemních vod 22410 Dyjsko-svratecký úval. Stavbou nedojde k dotčení vodních toků či majetku ve správě Povodí Moravy, s. p.

Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že odtokové poměry se daným záměrem nemění a nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Předložený záměr řeší změnu stavby před dokončením spočívající:

- změna nebytových/ubytovacích jednotek na bytové
- Dle Nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu (Brněnské stavební předpisy) je v záplavových územích požadováno, aby podlahová úroveň obytných prostor byla situována minimálně 1,0 m nad úrovní hladiny stoleté vody (Q₁₀₀). Z tohoto důvodu jsou v úrovni 1. NP umístěny pouze ubytovací jednotky v objektech A1, A3 a B, zatímco bytové jednotky se v této úrovni nenacházejí.
- změna zdroje vytápění – novým zdrojem vytápění je soustava tepelných čerpadel
 - objekt A1 – TČ umístěny na fasádě
 - objekt A3 – TČ umístěny na fasádě
 - objekt B – TČ umístěny na střeše
- změna účelu užívání místnosti coworkingu na provozní zázemí v 1.NP (objekt A3)
- změna velikosti kotelny, rozšířena o akumulční nádrže v 1.NP (objekt A3)
- rozdělení místnosti sloužící prvotně jako úložný prostor na jednotlivé sklepní kóje a technickou místnost v 1.PP (objekt A3)
- vybudování nové místnosti pro akumulční nádrže v 1.PP (objekt A2)
- vybudování nové místnosti pro kola v 1.PP (objekt A2 a A3)
- zrušení sklepních kójí, sloučení do jedné místnosti pro akumulční nádrže v 1.NP (objekt B)
- zrušení fasádního obkladu z ohýbaného hliníkového plechu (objekt A2)
- velké okno na severní fasádě napříč podlažími u schodiště rozděleno na dvě menší (objekt A2)

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, proto vodoprávní úřad vyhověl žádosti a vydal souhlasné závazné stanovisko.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Jana Steinhäuserová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 290, steinhauserova.jana@brno.cz

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

Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), konkrétně v ustanoveních § 7 odst. 1, OŽP MMB požaduje, že je potřeba ochrana dřevin při realizaci daného záměru. Tzn. dodržet ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů

a vegetačních ploch při stavebních pracích“ a Standard AOPK ČR SPPK 01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“, v rámci ochrany stávajících dřevin (2 ks platanů), která se nachází v blízkosti záměru, na pozemku parc. č. 1177/1 a 1189/7 v k.ú. Zábrdovice. V případě, že bude nutné odstranit spodní větve nebo menší část kořenů u daných dřevin, které by mohly v rámci záměru zavazet, je nutné, aby tuto práci provedl odborník (arborista), nejlépe v době vegetačního klidu, tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků dle zákona o ochraně přírody, neboť dle § 5a tohoto zákona nesmí při realizaci záměru dojít k úmyslnému poškozování, ničení hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd volně žijících ptáků a k úmyslnému usmrcování nebo odchytu volně žijících ptáků.

Zároveň dle PD, konkrétně přílohy “o43_B._Souhrnná_technická_zpráva” na str. 5 v bodě j) musí být dodrženy dané požadavky, tj.: *“V průběhu výstavby musí být přijata důkladná opatření k ochraně obou platanů (obalení kmene apod). Bude rovněž respektován kořenový systém, jakékoliv poškození nadzemní či podzemní části stromů je nepřípustné. Bude dodrženo stanovisko Odboru životního prostředí MMB týkající se ochrany stromů, postup ochrany a Dendrologický posudek č. 135/11/2023–k posouzení zdravotního stavu dvou platanů a definice opatření potřebných pro ochranu stromů před stavební činností. Z tohoto Dendrologického průzkumu plyne, že je nutné nejpozději po provedení stavebních prací arboristické práce (např. kontakt zde: <https://www.stromypodkontrolou.cz/arborists>, např. firmu Kácení ŠARAPATKA)”*.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Vrtílek, OŽP MMB, tel: 542 174 227, vrtilok.petr@brno.cz

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

Oprávněná úřední osoba: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska 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

HUDA projekt s.r.o., IČO 05784107, Olomoucká 1309/164e, 627 00 Brno, ID DS jjpbx6i

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: