

SP. ZN.: OZP/MMB/0214985/2026/01

VYŘIZUJE: Ing. Marie Foralová

Brno 14.07.2026

Č. J.: MMB/0386367/2026/FOR

TEL./E-MAIL: +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 „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 15.04.2026, kterou podala společnost SLIDE a.s., IČO 26896818, Veveří 458/11, 602 00 Brno a kterou zastupuje společnost a53 architekti s.r.o., IČO 07386923, Česká 247/32, 602 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Rekonstrukce nájemního domu Veveří 11, Brno 602 00, Veveří 458/11, par.č. 365, 366, 280/12, 280/1, k.ú. Veveří“ podle dokumentace „Rekonstrukce nájemního domu Veveří 485/11, Brno 602 00“, a53 architekti s.r.o., projektant: Ing. arch. Petr Kadlčík, ČKA: 04187, datum zpracování: 02/2026 (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 Rekonstrukce nájemního domu Veveří 11, Brno 602 00 **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami**.

II.

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 vsakovacího objektu je vodním dílem a vyžaduje povolení k nakládání s vodami.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
598583,97	1160261,62

III.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB 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:**

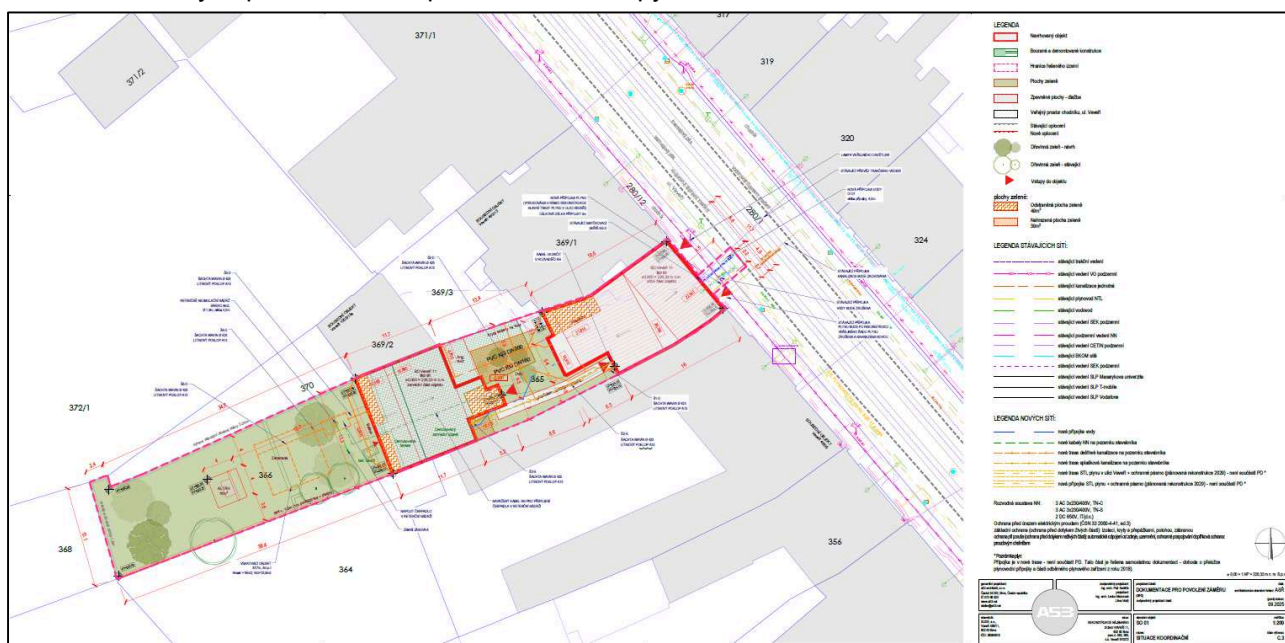
1. Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
610372 Veverčí	366	534	534	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.01.00	I.	534

Zákres odnímaných pozemků do kopie katastrální mapy



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

Za účelem ochrany ZPF provede stavebník na vlastní náklady skryvku kulturních vrstev půdy (ornice a zúrodnění schopných vrstev) z plochy dotčené stavbou o výměře 70 m², a to v souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF. Tloušťka skryvky bude přibližně 0,30 m, což odpovídá celkovému množství cca 21 m³. Podle předložených podkladů obsahuje skrývaná vrstva směs různého navážkového materiálu. Sejmutá ornice bude po dobu výstavby uložena na oddělené části dotčeného pozemku. Po dokončení stavby bude využita pro vegetační úpravy na nezastavěných a nezpevněných plochách pozemku. Stavebník je zároveň povinen přijmout opatření, která zabrání úniku pevných, kapalných i plyných látek, jež by mohly poškodit ZPF a jeho vegetační kryt.

Dešťové vody ze střech objektu budou svedeny do retenční nádrže umístěné v zahradě. Retenční nádrž bude sloužit k regulaci odtoku dešťových vod do vsaku.

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

Orientační výše odvodů činí 189,42 Kč/m², tj. za 534 m² celkem 101.150,28,- 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) a dále 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 souhlasí tak, jak je popsáno v předložené aktualizované projektové dokumentaci, a to bez stanovení dalších podmínek.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 15.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Rekonstrukce nájemního domu Veveří 11, Brno 602 00“.

Doplněno žadatelem dne 24.04.2026 č.j. MMB/0234162/2026. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 13.05.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0266191/2026/FOR, na základě, které došlo k doplnění dne 19.06.2026 č.j. MMB/0342678/2026 a dne 25.06.2026 č.j. MMB/0353214/2026.

Změna dokončené stavby formou nástavby, přístavby a stavební úpravy. Historický, čtyř podlažní, uliční objekt je staticky stabilizovaný, určený ke kompletní rekonstrukci, v projektu doplněn o dvoupodlažní nástavbu.

Dvoupodlažní vnitroblokový objekt je určen k demolicí, na jeho místě je projektována šesti podlažní novostavba urbanisticky vhodně zasazena do dochovaného charakteru historické zástavby.

Vytápění navržené stavby bude řešeno pomocí dvou plynových kondenzačních kotlů, každý o jmenovitém tepelném výkonu do 50 kW. Jmenovitý tepelný příkon každého kotle při uvažované účinnosti 95 % bude do 53 kW. Jedná se o stacionární zdroje znečišťování ovzduší neuvedené v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

Dále dojde k odstranění dvorního dvoupodlažního objektu - svislé konstrukce včetně základových je z cihel plných, vodorovné konstrukce dřevěné trámové s rákosovým podhledem. Střecha je tvořena dřevěným krovem a krytina skládaná asfaltová. Výplně otvorů jsou dřevěné, v 2.np do dvora kastlová, ostatní zdvojená. Prostor odstraňované stavby není kontaminovaný látkami škodlivými pro životní prostředí. Přítomnost azbestu ve stavbě 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.

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

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 Ing. Jaroslavem Gavlasem, autorizovaným inženýrem pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, č. autorizace ČKAIT 1100129, v 12/2025
- IG a HG rešerše ověřená v 12/2025 Ing. Danem Balunem, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 1257/2001 a č. 2134/2011

1. Stavba vsakovacího objektu je vodním dílem dle ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona.
2. Stavba vsakovacího objektu vyžaduje povolení k nakládání s vodami. Bez nakládání s vodami nesmí být stavba vodního díla užívána, pravomocné povolení nakládání s vodami je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru.

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 III.

Orgán státní správy ochrany ZPF 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 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Předmětným záměrem nedojde k narušení organizace ZPF. 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 I. 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 pozemku.

Podle ust. § 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.

Odnímaný pozemek přísluší k BPEJ č. 2.01.00 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 17,22 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do I. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany

s koeficientem x 11 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 189,42 Kč/m², tj. za 534 m² celkem 101.150,28 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 skryvky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
- podle § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF dojde-li ke změně v osobě stavebníka, tj. povinného k platbě odvodů, nový stavebník je povinen tuto změnu ohlásit, 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 SU, tj. určené pro funkci smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby kompaktní a výškovou hladinou zástavby 9-22 m.

Navrhovaný záměr spočívá v rekonstrukci a stavebních úpravách stávajícího nájemního domu na adrese Veveří 458/11, Brno, k.ú. Veveří, parc. č. 365 a 366. Objekt se nachází v zastavěném území města v rámci stabilizované blokové zástavby městského centra.

Po realizaci změny druhu pozemku 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 pozemku, 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

ad IV.

OŽP MMB, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ustanovení § 146 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), souhlasí se záměrem „Rekonstrukce nájemního domu Veveří 485/11, Brno“ na parc. č. 365 a 366 v k.ú. Veveří, 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 vyplývajících 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.1 k) Souhrnné technické zprávy (vypracoval: Ing. arch. Petr Kadlčík, Ing. arch. Lenka Mazurová, 02/26).

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, využitě 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 závazného stanoviska k odstranění stavby a dále vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. a) a b) 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, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

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. Na základě výzvy č.j. MMB/0266191/2026/FOR ze dne 12.05.2026, byly doplněny a zapracovány požadavky do projektové dokumentace v rámci prevence kolize ptáků se skleněnými plochami – prosklená část obvodového pláště. Opatření bylo zvoleno dle standardu *SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály* (svislé pruhy z UV samolepek).

OŽP MMB konstatuje, že v rámci tohoto jednotného environmentálního stanoviska není nutné vydávat povolení ke kácení dřevin. Povolení ke kácení bylo vydáno ÚMČ Brno-střed, rozhodnutím č.j. 3120/MCBS/2026/00718099/2 ze dne 16.04.2026.

Součástí záměru je rovněž kácení i pajasanu žláznatého (*Ailanthus altissima*). U tohoto druhu se povolení ke kácení podle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody nevyžaduje, pokud je postupováno v souladu s Opatřením obecné povahy vydaným Krajským úřadem Jihomoravského kraje, kterým se stanovují bližší podmínky uplatňování Zásad regulace pajasanu žláznatého (*Ailanthus altissima*), účinným od 16. srpna 2024 do 31. prosince 2029. Provedení regulačního opatření je nezbytné oznámit příslušnému orgánu ochrany přírody (nejlépe prostřednictvím elektronické pošty na adresu posta@jmk.cz). Dané opatření obecné povahy je zveřejněno na <https://jmk.brandcloud.pro/document/111945/314914>.

OŽP MMB dále upozorňuje, že během realizace výkopových prací se doporučuje zajistit ochranu dřevin dle standardu *AOPK ČR SPPK 01 002:2017 „Ochrana dřevin při stavební činnosti“* v souladu s ČSN 83 9061 „Ochrana stromů a vegetačních ploch“.

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

a53 architekti s.r.o., IČO 07386923, Česká 247/32, 602 00 Brno, ID DS: yffje4s

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: