

SP. ZN.: OZP/MMB/0337480/2026

VYŘIZUJE: Ing. Marie Foralová

Brno 21.07.2026

Č. J.: MMB/0357834/2026/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 07.05.2026, kterou podala společnost CMS Holding a.s., IČO 26957396, Pisárecká 269/6, 603 00 Brno a kterou zastupuje společnost Hippoinvest, s.r.o., IČO 46975420, Koblišná 35/15, 602 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Polyfunkční objekt Santander 2026, ul. Pisárecká, par.č. 1446/1, 1447, 1446/4, k.ú. Pisárky“ podle dokumentace „Polyfunkční objekt Santander 2026“, architekti 2L, s.r.o., projektant: Ing. arch. Pavel Lindovský, ČKA: 03683, datum zpracování: 06/2026, ID záměru: Z/2026/86649, ID dokumentace: SR00X027YDOM (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 Polyfunkční objekt Santander 2026 je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Orgán JES, jako příslušný orgán státní správy lesů dle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen „lesní zákon“) **vydává souhlas** podle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona, k vydání rozhodnutí o umístění a povolení stavby „**Polyfunkční objekt Santander 2026**“, při které dojde k dotčení území ve vzdálenosti do 30 m od kraje lesních pozemků p.č. 1437/8, 1437/5 a 1446/2 vše v k.ú. Pisárky.

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Během realizace stavby nesmí dojít k přímému dotčení nebo narušení lesních porostů rostoucích na lesních pozemcích p.č. 1437/8, 1437/5 a 1446/2 vše v k.ú. Pisárky.
2. Na lesních pozemcích p.č. 1437/8, 1437/5 a 1446/2 vše v k.ú. Pisárky nesmí být ukládán žádný stavební materiál nebo stavební odpad či jiné odpady.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 07.05.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Polyfunkční objekt Santander 2026“.

Doplněno žadatelem dne 30.06.2026 č.j. MMB/0362620/2026 a č.j. MMB/0361513/2026, dne 03.07.2026 č.j. MMB/0372800/2026 a dne 14.07.2026 č.j. MMB/0386384/2026.

Jedná se o stavbu polyfunkčního objektu, který obsahuje dvě hlavní funkční části. První hlavní funkcí je funkce krátkodobého ubytování a to formou hotelu. Další hlavní částí jsou administrativní kancelářské prostory. Parkování v úrovni 1.PP. Stavba je řešena dvěma propojenými budovami, které jsou propojeny v úrovni 1.PP (garáže a technické zázemí společné pro obě budovy) a komunikačním krčkem v úrovni 1.NP. Celkově se jedná o 5-ti podlažní objekty, 1.NP až 4.NP nadzemní a jedno podzemní podlaží (1.PP), kde jsou umístěny garáže a technické zázemí.

Zdrojem tepla pro vytápění, VZT a přípravu teplé vody je navržena kaskáda tří závěsných plynových kondenzačních kotlů Baxi, typ Luna Duo-tec MP+ 1.90. Každý kotel disponuje modulovaným topným výkonem 10,2 až 91,8 kW při teplotním spádu 50/30 °C, resp. 9,4 až 85,0 při teplotním spádu 80/60 °C. Celkový jmenovitý tepelný výkon kotlů nepřesáhne 300 kW. Provozním záložním zdrojem elektrické energie je bateriový záložní zdroj.

Místnost pro odpady se nachází v úrovni 1.PP u servisního výtahu.

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:

ad II.

Orgán státní správy lesů žádost posoudil v souladu s ust. § 14 odst. 2 lesního zákona, a to s ohledem na charakter stavby, konfiguraci a členění terénu v dané lokalitě. Po posouzení všech aspektů ochrany lesa souhlasí za daných podmínek s povolením dané stavby, a to v souladu s předloženou projektovou dokumentací.

Lesní pozemky p.č. 1437/5 a p.č. 1446/2 vše v k.ú. Pisárky jsou zařízeny v lesní hospodářské osnově LHC Zařizovací obvod Brno, jako porost 109 C a 14. Jedná se o kmenovinu ve věku cca 145 let s převahou dubu zimního v mýtním věku. Lesní pozemek p.č. 1437/8 je součástí Lesního hospodářského plánu LHC Lesy města Brna a je zařízen jako porost 223 E a 9. Jedná se porost ve věku cca 90 let s převahou dubu zimního a lípy, vtroušeně akát, borovice a habr. Lesní pozemky jsou součástí územního systému ekologické stability, a to regionálního biocentra Pod Myslívou a Pisárky a jsou zařazeny dle ust. § 8 lesního zákona jako lesy zvláštního určení – příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí, což zvyšuje význam zachování lesního prostředí a plnění funkcí lesa v dané lokalitě.

Z důvodu maximální ochrany lesních pozemků a na nich rostoucích lesních porostů orgán státní správy svůj souhlas se stavbou do 30 m od kraje lesních pozemků podmínil podmínkami, že nebude žádným způsobem zasahováno do lesních pozemků a lesních porostů, tj. daná stavby nevyžaduje kácení lesních dřevin.

Na základě provedeného místního šetření a z mapových podkladů je zřejmé, že již v současné době se v dané lokalitě nacházejí stavby do 30 m od kraje lesních pozemků, okrajový porostní plášť je již vytvořen za stávajících podmínek a nedojde k jeho narušení. Stejně tak předmětnou stavbou nedojde ke změně vodního režimu, pedologických podmínek nebo mikroklimatu, neboť stávající stavby budou pouze nahrazeny novými stavbami, a to ve stejné vzdálenosti od kraje lesních pozemků.

Záměr nebude mít dopad na navazující lesní pozemky ani na hospodaření v lese. Tento souhlas sleduje a zohledňuje zájmy chráněné lesním zákonem z pohledu zájmu státu na lese jako národním bohatství a důležité složce životního prostředí a z hlediska možných dopadů záměru na lesní pozemky a na nich rostoucí lesní porosty.

Orgán státní správy lesů dospěl k závěru, že vzhledem k lokalitě a také charakteru lesních pozemků a na nich rostoucích lesních porostů a vzdálenosti stavby od nich nelze přepokládat, že navrhovanou stavbou dojde k zásadnímu negativnímu ovlivnění hospodaření na sousedních lesních pozemcích. Vlastník lesa může, v případě dotčení svého majetku a svých práv a právem chráněných zájmů, své námitky a připomínky uplatnit v řízení podle stavebního zákona, jako vlastník, resp. správce sousedního lesního pozemku.

Vzhledem k tomu, že předmětná stavba navazuje na stávající stavby a zpevněné plochy podél lesa a částečně je nahrazuje, nezasahuje do kořenového systému v míře ohrožující stabilitu porostů a stavebník akceptuje rizika plynoucí z blízkosti lesních porostů, neshledal orgán státní správy lesa rozpor s veřejným zájmem na zachování a rozvoji funkcí lesa.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Tomáš Pohl, OVLHZ MMB, tel: 542 174 018, pohl.tomas@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. Jana Siegelová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 030, siegelova.jana@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 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

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

POČET LISTŮ 2

OBDRŽÍ

Hippoinvest, s.r.o., IČO 46975420, Ing. Yvette Krpálková, Kobližná 35/15, 602 00 Brno, ID DS: 4t5aby4

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: