

SP. ZN.: OZP/MMB/0350561/2026

VYŘIZUJE: Ing. Jiří Krásenský

Brno 27.07.2026

Č. J.: MMB/0407238/2026/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 24.06.2026, kterou podala

společnost SYMAX s.r.o., IČ 27664627, Otakara Ševčíka 840/10, 636 00 Brno, kterou zastupuje Vendulka Ščerbová, IČ 48860387, Sušilova 1111/17, 664 51 Šlapanice (dále jen „žadatel“)

pro záměr „BD TUŘANKA 54, BRNO, par.č. 1996,1997, 1999, 1775/1 k.ú. Slatina“ podle dokumentace „BD TUŘANKA 54, BRNO, p.č.1996 a 1997, k.ú. Slatina“, hlavní projektant: Ing. arch. Eugen Točík, ČKA: 00973, datum zpracování 06/2026 (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 BD TUŘANKA 54, BRNO, par.č. 1996,1997, 1999, 1775/1 k.ú. Slatina je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.**

II.

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	
Slatina 612286	1997	532	532	zahrada

<i>BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Výměra (m²)</i>
2.01.00	I.	532

89/1

1991

1992

1993

1994

1995

1996

532m²

1997

1998/1

1999

1775/1

BPEJ 2.01.00

LEGENDA

1996

KATASTR
ČÍSLO PARCELY

ODMĚŘANÁ PLOCHA ZE ZNF

BD TURANKA 64, BRNO
p.č. 1996 a 1997, k.č. Slatina

1:250

SITUACE

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 160 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.

Orientační výše odvodů činí 189,42 Kč/m², tj. za 532 m² celkem 100.771,44,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 24.06.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „BD TUŘANKA 54, BRNO, par.č. 1996,1997, 1999, 1775/1 k.ú. Slatina“. Z důvodu nekompletnosti žádosti došlo k doplnění dne 29.06.2026 č.j. MMB/0357709/2026.

Stavební záměr řeší novostavbu bytového domu o třech nadzemních podlažích se 14 bytovými jednotkami pro 33 osob. Objekt bude tvořen dvěma výškově posunutými částmi navazujícími na svažitost terénu, konstrukčně bude založen na železobetonových základových pasech a deskách, nosné stěny budou z keramických tvárnic HELUZ a stropy budou monolitické železobetonové. Zastavěná plocha bytového domu bude 341,33 m², podlahová plocha 698,65 m² a obestavěný prostor 3 608,16 m³. Objekt bude zastřešen plochou vegetační střechou, součástí bude výtah a bezbariérový vstup do 1. NP. Součástí záměru bude nová přípojka vodovodu PE DN 32 délky 11,96 m, nová přípojka jednotné kanalizace DN 150 délky 13,5 m včetně čerpací šachty a výtlačného potrubí DN 32 délky 45 m, přičemž stávající plynovodní přípojka bude zachována a využita pro zásobování objektu plynem. Dešťové vody ze střechy budou odváděny do retenční vsakovací galerie o objemu 4,5 až 5,68 m³. V technické místnosti bude instalován plynový kondenzační kotel o jmenovitém tepelném výkonu do 48,5 kW. V rámci stavby budou vybudovány zpevněné plochy zahrnující osm parkovacích stání, příjezdovou komunikaci, chodníky pro pěší, plochu pro umístění nádob na odpad, oplocení a sadové úpravy. Nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemku investora na zpevněné ploše. Celková plocha řešených pozemků činí 777 m², přičemž plocha zeleně na terénu bude 241,02 m².

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.

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. 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. 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 staveníště, 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. 2.01.00 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 532 m² celkem 100.771,44 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 v zastavěném území, v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem SU-R1, tj. určené pro funkci smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m.

Pozemek je odnímán za účelem novostavby bytového domu, včetně zpevněných ploch. Odnímaný pozemek je ve vlastnictví žadatele.

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

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí:

OŽP MMB upozorňuje, že přípojky inženýrských sítí do 25 m délky nejsou součástí stavebního povolení, a proto nepodléhají vydání Jednotného environmentálního stanoviska. Současně zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje že v rámci záměru „BD Tuřanka 54, BRNO“ dochází ke kolizi topolu se stávající přípojkou

vodovodu, která bude rekonstruována. V tomto případě je nutné požádat o povolení ke kácení věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody, tj. Úřad městské části Brno-Slatina.

Pro realizaci daného záměru bude nutné požádat také o vyjádření správce dřeviny (topol Simonův – *Populus simonii*), které se nachází v blízkosti záměru, na pozemku par.č. 1999 v k. ú. Slatina. Správcem dřeviny je v tomto případě Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno, který si stanoví specifické podmínky a požadavky z hlediska ochrany dané dřeviny.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Renáta Ripelová, OŽP MMB, tel: 542 174 556, ripelova.renata@brno.cz

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

Oprávněná úřední osoba: Bc. Vlasta Páralová, OŽP MMB, tel: 542 174 534, paralova.vlasta@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, 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. 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 3

OBDRŽÍ

Vendulka Ščerbová, IČ 48860387, Sušilova 1111/17, 664 51 Šlapanice, ID DS: us399bw

NA VĚDOMÍ

OVLHZ MMB, zde

Toto jednotné environmentální stanovisko bude v souladu s § 10 ZJES zpřístupněno na úřední desce MMB po dobu nejméně 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: