

K-ÚPR

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	17 -07- 2026
	2



VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: OUPR/K/0009/2026
NAŠE Č. J.: MMB0015560/2026/Zak
SPIS. ZN.: 4100/OUNPR/ MMB0015560/2026/Zak
SPIS. ZN.DO: MMB/0016439/2026

štukheil šobich architekti s.r.o.
Nerudova 320/6
602 00 Brno

VYŘIZUJE: Bc. Lucie Žáková
TELEFON: +420 542 174 074
E-MAIL: zakova.lucie@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrnn

DS: xetks7v

DATUM: 16.07.2026
POČET LISTŮ: 06

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:**„Bytový dům Úvoz / Sladová“, dotčené pozemky par. č. 19, 20, 38, k.ú. Staré Brno, obec Brno****Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje****vydává**

podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti podané na Magistrát města Brna (MMB), Odbor územního plánování a rozvoje (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB, investorem stavby, kterým je spol. PDcz byty beta s.r.o., Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno, zastoupeným spol. štukheil šobich architekti s.r.o., Nerudova 320/6, 602 00 Brno, za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem „Bytový dům Úvoz / Sladová“, dotčené pozemky par. č. 19, 20, 38, k.ú. Staré Brno, obec Brno

přípustné**koordinované závazné stanovisko.**

Předmětem posuzované žádosti je novostavba bytového domu SO-01, který se nachází na křižovatce ulic Úvoz a Sladová, dotčené pozemky par.č. 17, 18, 38, 83/1, 176/1 k.ú. Staré Brno, obec Brno. Objekt bytového domu má 9 podlaží, z toho 1.PP a 8.NP, přičemž 8.NP je ve své hmotě ustupující. Součástí plánovaného záměru je rovněž provedení zpevněných ploch SO-02 na dotčených pozemcích par. č. 17, 18, 83/1 k.ú. Staré Brno, obec Brno a dále provedení příp. úprava inženýrských objektů. Součástí stavby je 47 garážových stání a zázemí pro jízdní kola.

Stavby je členěna:**Stavební objekty:**

- SO-01 Bytový dům
- SO-02 Zpevněné plochy
- SO-03 Stavební jáma a zajištění stavební jámy

Inženýrské objekty:

- IO–01 Přípojka vodovodu
- IO–02 Přípojka splaškové kanalizace
- IO–03 Přípojka horkovodu
- IO–04 Přípojka VN
- IO–05 Přeložka a přípojka SLP (CETIN)
- IO–06 Fotovoltaická elektrárna
- IO–07 Přeložka SLP (FASTER.CZ a VODAFONE) a chráničky BKOM (SMB)
- IO–08 Úprava trolejového vedení
- IO–09 Hospodaření s dešťovými vodami
- IO–10 Přeložka VO
- IO–11 Zpevněné plochy – hospodaření s dešťovými vodami

Dokumentaci k záměru zpracovala spol. štukheil šobich architekti s.r.o., Nerudova 320/6, 602 00 Brno s datací 11/2025 – 05/2026.

Ke koordinovanému závaznému stanovisku vydaly dotčené orgány závazná stanoviska.

Dotčenými orgány, které se vyjádřily k předmětnému záměru v rámci koordinovaného závazného stanoviska jsou Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) - formou závazného stanoviska a Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) – formou jednotného environmentálního stanoviska (JES):

OPP MMB

Vyřizuje: Ing. Renata Honzíková, 542 173 233, honzikova.renata@brno.cz

PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB), jako věcně a místně příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče podle § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost ze dne 12.01.2026, podanou ve smyslu § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB), Kounicova 67, Brno v rámci posuzování žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska k žádosti žadatele společnosti PDcz byty beta s.r.o., Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno, zastoupeného společností štukheil šobiach architekti s.r.o., Nerudova 320/6, 602 00 Brno, a v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,

v y d á v á

ve věci:

křižovatka ul. Úvoz a Sladová, pozemky p.č. 17, 18, 38, 83/1, 176/1 k.ú. Staré Brno,

- *Městská památková rezervace Brno ustanovená nařízením Vlády ČSR č. 54/1989 Sb., „Bytový dům Úvoz / Sladová“*

závazné stanovisko:

stavební záměr s názvem „Bytový dům Úvoz / Sladová“ na křižovatce ulic Úvoz a Sladová, na pozemcích p.č. 17, 18, 38, 83/1, 176/1 k.ú. Staré Brno, v rozsahu žádosti a předložené dokumentace ve stupni k povolení záměru, zpracované v 10-11/2025 zodpovědným projektantem [REDAKCE] (štukheil šobich architekti s.r.o.), vč. jejího doplnění ze dne 04.06.2026, ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči,

je přípustný.

OŽP MMB

Vyřizuje: Ing. Marie Foralová, +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 „JES“).

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 06.01.2026, kterou podala společnost PDcz byty beta s.r.o., IČO 08733414, Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno a kterou zastupuje štukheil šobich architekti s.r.o., IČO 08808708, Nerudova 320/6, 602 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Bytový dům Úvoz / Sladová, křižovatka ul. Úvoz a Sladová, par.č. 19, 20, 38, k.ú. Staré Brno“ podle dokumentace „Bytový dům Úvoz / Sladová“, štukheil šobich architekti s.r.o., projektant: [REDAKCE]
[REDAKCE] datum zpracování: 11/2025, upraveno: 05/2026, ID záměru: Z/2025/237838, ID dokumentace: SR00X023F7TU, upraveno: SR00X026FXYO (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 Bytový dům Úvoz / Sladová **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.**

II.

Orgán JES 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 se záměrem dle ust. § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona **za podmínek:**

1. Při 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. 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.
3. Stavba bude provedena v souladu s Hydrogeologickým posouzením ověřeným v 06/2026 [REDAKCE]
[REDAKCE] odborná způsobilost v oboru sanační geologie a hydrogeologie, č. 1946/2005, a to za dodržení opatření uvedených v HG posouzení a PD, která zamezí negativnímu ovlivnění jakosti a množství podzemních vod případně stávajících zdrojů podzemní vody v zájmovém území a dále, že nedojde k negativnímu ovlivnění stability zájmového území a okolních pozemků.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
599069,482	1160921,715

Odůvodnění:

Dne 06.01.2026 podal na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB, investor stavby, kterým je spol. PDcz byty beta s.r.o., Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno, zastoupený spol. štukheil šobich architekti s.r.o., Nerudova 320/6, 602 00 Brno, žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska OPP MMB k záměru s názvem „**Bytový dům Úvoz / Sladová**“, **dotčené pozemky par. č. 19, 20, 38, k.ú. Staré Brno, obec Brno.**

Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je vydáváno koordinované závazné stanovisko.

Předmětem posuzované žádosti je novostavba bytového domu SO-01, který se nachází na křižovatce ulic Úvoz a Sladová, dotčené pozemky par.č. 17, 18, 38, 83/1, 176/1 k.ú. Staré Brno, obec Brno. Objekt bytového domu má 9 podlaží, z toho 1.PP a 8.NP, přičemž 8.NP je ve své hmotě ustupující. Součástí plánovaného záměru je rovněž provedení zpevněných ploch SO-02 na dotčených pozemcích par. č. 17, 18, 83/1 k.ú. Staré Brno, obec Brno a dále provedení příp. úprava inženýrských objektů. Součástí stavby je 47 garážových stání a zázemí pro jízdní kola.

Stavby je členěna:

Stavební objekty:

- SO-01 Bytový dům
- SO-02 Zpevněné plochy
- SO-03 Stavební jáma a zajištění stavební jámy

Inženýrské objekty:

- IO-01 Přípojka vodovodu
- IO-02 Přípojka splaškové kanalizace
- IO-03 Přípojka horkovodu
- IO-04 Přípojka VN
- IO-05 Přeložka a přípojka SLP (CETIN)
- IO-06 Fotovoltaická elektrárna
- IO-07 Přeložka SLP (FASTER.CZ a VODAFONE) a chráničky BKOM (SMB)
- IO-08 Úprava trolejového vedení

- IO–09 Hospodaření s dešťovými vodami
- IO–10 Přeložka VO
- IO–11 Zpevněné plochy – hospodaření s dešťovými vodami

K uvedené věci zaslal dne 12.01.206 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB, žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OPP MMB a OŽP MMB.

Na základě požadavku dotčeného orgánu OŽP MMB ze dne 26.01.2026 byla žadateli dne 30.01.2026 zaslána pod č.j. MMB/0056995/2026/Vag výzva k doplnění chybějících podkladů žádosti.

Dne 07.04.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB obdržel od žadatele žádost o prodloužení lhůty uvedené ve výzvě MMB/0056995/2026/Vag. Usnesením poznamenaným do spisu č.j. MMB/0202115/2026/Vag OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB prodloužil lhůtu na doplnění podkladů do 31.07.2026. Žadatel a dotčené orgány byli o tomto kroku informováni sdělením č.j. MMB/0202118/2026 dne 10.04.2026.

Žadatel požadované podklady doplnil dne 04.06.2026 a OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB je zaslal dne 08.06.2026 dotčeným orgánům k posouzení.

Dne 30.06.2026 žadatel doplnil žádost o další podklady, které byly dne 01.07.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB od dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:

- **OPP MMB** – dne 24.06.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru č.j. MMB/0350157/2026/Hon/zs ze dne 24.06.2026. OPP MMB dne 02.07.2026 vydal sdělení k výše uvedenému závaznému stanovisku, kterým OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB informoval o tom, že doplnění podkladů žádosti ze dne 30.06.2026 neovlivní zájmy státní památkové péče a závazné stanovisko zůstává v platnosti.

V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

OPP MMB obdržel žádost OÚPR MMB ze dne 12.01.2026 pod zn. OUPR/K/0009/2026 o vydání závazného stanoviska ve věci stavebního záměru s názvem „Bytový dům Úvoz / Sladová“ na křižovatce ulic Úvoz a Sladová, na pozemcích p.č. 17, 18, 38, 83/1, 176/1 k.ú. Staré Brno. Dne 29.01.2026 OÚPR MMB přípisem pod č.j. MMB/0056995/2026/Vag žadatele vyzval k odstranění nedostatků podané žádosti. Žadatel svoje podání doplnil dne 04.06.2026 pod č.j. MMB/0314401/2026.

Záměrem dotčené výše uvedené pozemky p.č. 17, 18, 38, 83/1, 176/1 v k.ú. Staré Brno se nachází na území Městské památkové rezervace Brno ustanovené nařízením Vlády ČSR č. 54/1989 Sb.

Předmětem posuzované žádosti je objekt SO-01 novostavba bytového domu (dále jen „BD“), který je tvořen čtyřmi vzájemně propojenými hmotami. BD má celkem 9 podlaží, z toho 1PP a 8NP, přičemž 8.NP je ve své hmotě ustupující. Nejvyšší z částí BD je orientována svou delší stěnou fasády do ul. Úvoz, výška atiky ploché střechy této části je na kótě cca +24,500 m od úrovně ±0,000, která je vztažena k úrovni vstupu do BD z ulice Úvoz v 1.NP. Tato střecha je v návrhu kryta kamenivem, je zde navrženo umístění fotovoltaických panelů v počtu 12 ks, nakloněných k jihu pod úhlem 15°, a prvky vzduchotechniky vč. klimatizačních jednotek (16 ks). Druhá a třetí hmota BD je svými fasádami navazující na uliční čáru ul. Sladová, tyto části jsou situovány do vnitrobloku, střechy těchto dvou částí představují zelený vnitroblok se svými komunikačními trasami a zahradu bytové jednotky. Čtvrtá část BD je hmotově nízkou krychlí umístěnou na části třetí a ustupující směrem do vnitrobloku, s plochou zelenou střechou s výškou atiky cca 16,70 m.

Součástí plánovaného záměru je rovněž provedení zpevněných ploch SO-02 na pozemcích p.č. 17, 18, 83/1 k.ú. Staré Brno a dále provedení příp. úprava těchto inženýrských objektů:

IO-01 vodovodní přípojka, pozemek p.č. 83/1 a 38 k.ú. Staré Brno, celková délka cca 9,1 m,

IO-02 přípojka jednotné kanalizace vedoucí po pozemcích p.č. 18, 38 k.ú. Staré Brno, celková délka cca 3,63 m,

IO-03 přípojka horkovodu, pozemky p.č. 176/1, 83/1, 38 k.ú. Staré Brno, celková délka potrubí cca 26 m

IO-08 úprava trolejového vedení s novými skobami na fasádě, pozemky 83/1, 38 k.ú. Staré Brno.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči si OPP MMB vyžádal písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 27.01.2026 pod č.j. NPU-371/4340/2026 a dne 29.01.2026 doručeno na OPP MM. NPÚ ÚOP v Brně ve svém odborném vyjádření konstatuje, že „realizace novostavby bytového domu nebude v rozporu s účelem a podmínkami, pro které byla ustanovena MPR Brno při dodržení podmínek:

1. Před zahájením stavebních prací bude investorem svolána kontrolní prohlídka, na kterou budou pozváni zástupci odborné organizace státní památkové péče a orgánu státní památkové péče, přičemž na vstupním jednání bude dohodnut harmonogram dalších místních šetření za účelem sledování a kontroly prací, které jsou tímto vyjádřením exaktně určeny.
2. Na ploché střeše novostavby mohou být osazeny pouze matné panely v barvě střešní krytiny bez ráků nebo s ráky rovněž v barvě střešní krytiny.
3. Všechny ostatní technické prvky a zařízení umístěné na střeše (včetně VZT) budou provedeny v barvě střešní krytiny a zároveň kapotovány tak, aby nebyly viditelné v ortogonálních pohledech.
4. Před realizací bude zástupcům památkové péče předložen k posouzení a odsouhlasení konkretizovaný návrh prvků (např. kapotáže, oken) a vzorků povrchových úprav (např. teraco, obklad) uplatňujících se na vzhledu uličních průčelí.“

NPÚ ÚOP v Brně k výše uvedeným podmínkám uvádí následující zdůvodnění:

„Záměr svým hmotovým uspořádáním, výškou a umístěním na disponibilních pozemcích respektuje urbanistickou strukturu navazující zástavby při ulici Úvoz i Sladová a zároveň nekoliduje s vnímáním architektonicko-urbanistického řešení MPR Brno.

Realizace záměru novostavby bytového domu je možná za splnění výše uvedených podmínek.

Ad 1.

Požadavek na svolání kontrolních prohlídek má oporu v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zejména § 29 a § 32, kde je stanoven dozor orgánu památkové péče a odborný dohled odborné organizace státní památkové péče. Zároveň plyne z povahy věci, že případné dílčí usměrnění nebo upřesnění, může být uplatněno pouze v přítomnosti dotčených stran. Kontrolní prohlídky lze považovat za jeden ze základních mechanismů účinného dohledu všech složek státní památkové péče.

Ad 2.

Akceptujeme možnou instalaci FV panelů na této ploše střechy s provedením v matné barvě navržené střešní krytiny, která má za cíl pohledově tlumit ostenzi nově přidaného technického zařízení.

V žádosti o závazné stanovisko i v příložené dokumentaci není uvedena specifikace panelů. Obecně nejsou fotovoltaické panely z hlediska památkové péče v městské památkové rezervaci vhodné. Stanovujeme proto podmínku, že instalace FVZ je možná s použitím matných panelů v barvě střešní krytiny na domě. Tato podmínka směřuje k eliminaci nevhodného pohledového uplatnění FV panelů z veřejně přístupných míst památkové rezervace i památkové zóny a především z pohledů z národní kulturní památky – areálu hradu Špilberk.

Při umísťování alternativních zdrojů energie v chráněných územích nesmí docházet k rezignaci na ochranu a zachování architektonického dědictví a jeho kulturních hodnot. Instalací FVZ na střechy pohledově uplatněné z veřejného prostranství by došlo ke snížení hodnot intaktně dochovaného území památkové rezervace. Fotovoltaické panely jsou technické novotvary, které zásadním způsobem ovlivňují vnímání území z blízkých i dálkových pohledů. Negativním jevem může být odraz slunečních paprsků od povrchu fotovoltaických panelů. Fotovoltaické panely jsou v rámci historických sídel invazivním prvkem, neboť nepřírozně lesklý a barevný povrch v rámci střešní krajiny představuje závažný zásah do rázu a vnímání sídla a podstatným způsobem mění jeho charakter. Stanovisko je v souladu s metodickým vyjádřením k posuzování záměrů na osazování fotovoltaických a jiných solárních zařízení na kulturních památkách, v památkově chráněných územích a v ochranných pásmech kulturních památek a památkově chráněných územích „Fotovoltaické systémy a památková péče“ (Praha: Národní památkový ústav, generální ředitelství, 2022, dostupné on-line: <https://1url.cz/ar8sb>).

Ad. 3

Zdůvodnění podmínky pro umístění ostatních technologických prvků a zařízení na střešní konstrukci jsou identické jako pro podmínku umístění fotovoltaického zařízení dle Ad 2. Také pro umísťování technologických prvků a zařízení VZT apod. platí, že nově přidaná technologická zařízení na střechu budou provedena v matné barvě navržené střešní krytiny tak, aby se vyloučilo pohledově nevhodné uplatnění z veřejného prostoru památkové rezervace i památkové zóny, argumentem požadavku na instalaci kapotáže je eliminace uplatnění zařízení při pohledu z ulic Úvoz, Sladová a Pivovarská, odkud bude horní partie budovy také viditelná.

Ad. 4

Usměrňující podmínka byla stanovena z důvodu eliminace rozporu s odstavcem f) podmínek „Nařízení vlády ČSR č. 54/1989 Sb“, v němž je mimo jiné uvedeno: „při nové výstavbě v rezervaci se musí brát zřetel na architektonické vztahy ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby“. Z předloženého stupně PD není možno zcela přesně posoudit vliv novostavby na vzhled veřejného prostoru v této lokalitě památkové rezervace, ani na vnímání lokality z veřejných vyhlídkových míst v MPR Brno a z veřejných vyhlídkových míst v navazující části Památkové zóny Brno, proto požadujeme před realizací konkretizaci prvků a předložení vzorků podílejících se na vzhledu uličních průčelí. Z povahy věci plyne, že řemeslné provedení je možno posoudit pouze na fyzickém vzorku.“

OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování tohoto závazného stanoviska z předložené dokumentace pro povolení záměru, a to včetně jejího doplnění ze dne 04.06.2026, při znalosti území z vlastní úřední činnosti, a z obsahu výše uvedeného odborného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně.

K podmínkám 1. až 4. uvedených v písemném vyjádření NPÚ ÚOP v Brně nebylo třeba přihlídnout, neboť se staly přímo součástí žádosti, když žadatel ve svém doplnění ze dne 04.06.2026 všechny tyto podmínky zapracoval do projektové dokumentace.

Záměr je možné realizovat v případě dodržení stavebních prací a postupů dle předložené projektové dokumentace vč. jejího doplnění ze dne 04.06.2026. Nedochozí tak k narušení kulturně-historických hodnot objektů a prostředí MPR Brno.

V případě výkopových prací OPP MMB upozorňuje na povinnosti vyplývající z ustanovení § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

Z uvedených důvodů OPP MMB věc posoudil tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB dle § 176 a násl. stavebního zákona.

- **OŽP MMB** – ze dne 15.07.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru č.j. MMB/0387556/2026/FOR. V odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska se uvádí: Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále OŽP MMB) obdržel prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 12.01.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Bytový dům Úvoz / Sladová“ doručenou na MMB dne 06.01.2026.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 30.01.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0056995/2026/01/02, na základě, které došlo k doplnění dne 04.06.2026 č.j. MMB/0314401/2026 a dne 30.06.2026 č.j. MMB/0362009/2026.

Novostavba bytového domu s komerčním parterem, jedním podzemním podlažím a osmi nadzemními podlažími. V podzemním podlaží se nachází sklepy a technické místnosti. První nadzemní podlaží tvoří parter s komerčními jednotkami, vstupy do domu, vjezd a garáž. V nadzemních podlažích se nachází celkem 39 bytových jednotek různých velikostí (1+kk až 3+1), doplněných o lodžie, balkony, terasy a předzahrádky. Součástí domu je mimo jiné 47 garážových stání a zázemí pro jízdní kola.

Stavby je členěna:

Stavební objekty:

- SO–01 Bytový dům
- SO–02 Zpevněné plochy
- SO–03 Stavební jáma a zajištění stavební jámy

Inženýrské objekty:

- IO–01 Přípojka vodovodu
- IO–02 Přípojka splaškové kanalizace
- IO–03 Přípojka horkovodu
- IO–04 Přípojka VN
- IO–05 Přeložka a přípojka SLP (CETIN)
- IO–06 Fotovoltaická elektrárna
- IO–07 Přeložka SLP (FASTER.CZ a VODAFONE) a chráničky BKOM (SMB)
- IO–08 Úprava trolejového vedení
- IO–09 Hospodaření s dešťovými vodami
- IO–10 Přeložka VO
- IO–11 Zpevněné plochy – hospodaření s dešťovými vodami

K vytápění objektu bude sloužit horkovodní výměňková stanice napojená na centrální zásobování tepelnou energií (CZT). Jedná se o tepelný zdroj, který je v místě provozu bezemisní.

Bytový dům má navržený prostor pro kontejnery na komunální odpad v rámci garáže 2.NP, která je přímo přístupná z ulice Sladová.

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.

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

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená [redacted] autorizovaným architektem, č. autorizace ČKA 04876, v 05/2026
- Hydrogeologické posouzení ověřené v 06/2026 [redacted] odborná způsobilost v oboru sanační geologie a hydrogeologie, č. 1946/2005

Tento souhlas 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.

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.

Předložený záměr řeší stavbu BD s osazením FVE s bateriovým úložištěm.

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. Hana Závodská, OVLHZ MMB, tel: 542 174 199, zavodska.hana@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. 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. Klára Blažková, OŽP MMB, tel: 542 174 148, blazkova.klara@brno.cz

OŽP MMB upozorňuje, že ke kácení 1 ks pajasanu žláznatého (*Ailanthus altissima*) není potřeba povolení ke kácení dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody, za předpokladu, že bude postupováno na základě Opatření obecné povahy (vydaného Krajským úřadem Jihomoravského kraje), kterým se

stanovují bližší podmínky uplatňování Zásad regulace pajasanu žláznatého (*Ailanthus altissima*), účinné 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>.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Anna Hrubá, OŽP MMB, tel: 542 174 229, hruba.anna@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.

OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB závazná stanoviska dotčených orgánů, prověřil a zjistil, že nejsou v rozporu. Na základě výše uvedených skutečností OÚPR MMB vydal přípustné koordinované závazné stanovisko.

Poučení:

Proti tomuto koordinovanému závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto koordinované závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

Ing. arch. Danuše Budíková
vedoucí Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,
vedoucím odboru

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

POČET PŘÍLOH: 0

DORUČÍ SE:

Žadatel

PDcz byty beta s.r.o., Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno, v zastoupení:

- 1) štukheil šobich architekti s.r.o., Nerudova 320/6, 602 00 Brno, **DS: xetks7v**
- 2) Úřední deska MMB

NA VĚDOMÍ:

- 3) OŽP MMB
- 4) OVLHZ MMB
- 5) OPP MMB
- 6) OÚPR MMB – spis koordinace

Toto koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko, musí být zpřístupněno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, na základě ust. § 10 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: