

SP. ZN.: OZP/MMB/0315666/2026

VYŘIZUJE: Ing. Jiří Krásenský

Brno 07.09.2026

Č. J.: MMB/0483207/2026/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 05.06.2026, kterou podala společnost KAROSERIA a.s., IČ 46347453, Heršpická 758/13, 619 00 Brno, kterou zastupuje Ing. arch. Ilja Coufal, IČ 16329074, Závětrí 2786/33, 616 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Novostavba skladovací haly s ubytovnou, Brno – Pražákova, p.č.1798/2 k.ú. Štýřice“ podle dokumentace „Novostavba skladovací haly s ubytovnou, Brno – Pražákova, p.č.1798/2“, hlavní projektant: Ing. arch. Ilja Coufal, ČKAIT: 0300, datum zpracování 05/2026, digitálně podepsáno 27.08.2026 (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 Novostavba skladovací haly s ubytovnou, Brno – Pražákova, p.č.1798/2 k.ú. Štýřice **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** s podmínkami.

II.

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. b) vodního zákona za podmínek:

1. Při výstavbě a 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 vsakovacího objektu je vodním dílem a 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.

Y	X
598995,075	1163691,604

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 05.06.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Novostavba skladovací haly s ubytovnou, Brno – Pražákova, p.č.1798/2 k.ú. Štýřice“. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 30.06.2026 vydána výzva č.j. MMB/0361980/2026/KJI na základě které došlo k doplnění dne 24.07.2026 pod č.j. MMB/0404792/2026, a dne 27.08.2026 pod č.j. MMB/0464323/2026.

Členění stavby na stavební objekty:

- SO 01 – Skladovací hala s ubytovnou
- SO 02 – Komunikace a zpevněné plochy
- SO 03 – Vodovod
 - SO 03.1 – Vodovodní přípojka
 - SO 03.2 – Areálový vodovod
- SO 04 – Splašková kanalizace
 - SO 04.1 – Splašková kanalizační přípojka
 - SO 04.2 – Splašková kanalizace
- SO 05 – Dešťová kanalizace
- SO 06 – Plynovod
- SO 07 – Rozvody NN a VO
- SO 08 – Venkovní úpravy

Stavební záměr řeší novostavbu skladovací haly s ubytovnou tvořenou čtyřmi stavebně oddělenými skladovacími sekcemi se showroomy a čtyřpodlažní ubytovací částí. Objekt bude obsahovat skladovací plochy o celkové výměře 1 539 m², prodejní plochy showroomů o výměře 865 m², administrativní a sociální zázemí o výměře 414 m² a ubytovnu s 52 ubytovacími jednotkami pro 103 osob. Zastavěná plocha bude 2 973 m², podlahová plocha 5 436 m² a obestavěný prostor 30 616 m³. Ubytovna bude provedena jako čtyřpodlažní nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech 76,65 × 16,675 m založený na vrtaných železobetonových pilotách, s nosnou konstrukcí tvořenou železobetonovým skeletem, monolitickými železobetonovými stěnami a zděnými nosnými stěnami. Skladovací část bude tvořena prefabrikovaným železobetonovým skeletem opláštěným sendvičovými panely tloušťky 200 mm, se čtyřmi halovými prostory o rozponu 18 m a navazujícími dvoupodlažními vestavbami šaten, kanceláří a sociálního zázemí. Součástí stavby budou systémy vzduchotechniky, chlazení kanceláří a prodejních ploch, rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace, datových sítí, EPS a evakuačního rozhlasu. Prodejní plocha a ubytovací část pro dvě lodě A, B a C, D bude vytápěna dvěma plynovými kondenzačními kotli, každý o jmenovitém výkonu do 65 kW. Celkem budou v 1.NP instalovány čtyři plynové kondenzační kotle. V 2.NP je v každé z lodí A, B, C a D navržen jeden plynový kondenzační kotel o jmenovitém tepelném výkonu do 34 kW. V halách lodí A, B a C budou u stropu v 2.NP pro vytápění instalovány vždy tři plynové tmavé zářiče, každý o jmenovitém tepelném výkonu do 11 kW. V hale lodi D budou instalovány dva plynové tmavé zářiče, každý o jmenovitém tepelném výkonu do 11 kW. V objektu bude celkem 11 plynových zářičů. Součástí záměru budou nové zpevněné plochy, parkoviště se 74 parkovacími stáními včetně 4 vyhrazených stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 64 míst pro odkládání jízdních kol. Stavba bude napojena na stávající vodovodní, kanalizační, plynovou, elektrickou a datovou infrastrukturu. Srážkové vody budou odváděny dešťovou kanalizací do kombinovaného vsakovacího objektu tvořeného retenčním tělesem o rozměrech 15 × 3 × 3 m a vsakovací studnou.

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“).

ad II.

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

- Plná moc pro zastupování
- Projektová dokumentace ověřená Ing. arch. Ilijou Coufalem, autorizovaným architektem, č. autorizace ČKA 0300, v 05/2026
- Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum ověřený v 04/2026 Mgr. Jiřím Hrubým, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 2360/2017

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

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí:

Žadatel byl vyzván dne 30.06.2026, pod č.j. MMB/0361980/2026/KJI k doplnění podkladů v rámci kácení dřevin. Na základě dodání tohoto dokumentu dne 24.07.2026, kde je popsáno, že bude kácení podlimitních dřevin dle ustanovením § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. V tomto případě není potřeba žádat o povolení kácení dřevin dle ustanovením § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Tímto je daná výzva vyřízena a není tímto potřeba žádného dalšího řešení.

Orgán ochrany přírody doporučuje, aby kácení dřevin bylo provedeno v době vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 15. 3. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků, neboť dle § 5a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění 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. V případě nutnosti kácení dřevin v době hnízdění ptactva (tj. od 1. 4. do 31. 8. běžného roku) je vhodné nejprve prohlédnout, zda se na něm nevyskytují osídlená ptačí hnízda. V případě zjištění jejich výskytu je vhodné s kácením počkat až do doby jejich vyhnízdění.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Anna Hrubá, OŽP MMB, tel: 542 174 229, 705 583 646, hruba.anna@brno.cz

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemek dotčený záměrem není 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 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

OBDRŽÍ

Ing. arch. Ilja Coufal, IČ 16329074, Závětrí 2786/33, 616 00 Brno, ID DS: avthjib

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: