

SP. ZN.: OZP/MMB/0531123/2026

VYŘIZUJE: Jana Němcová

Brno 20.10.2026

Č. J.: MMB/0564713/2026/JN

TEL./E-MAIL: 542 174 564/nemcova.jana@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 02.10.2026, kterou podala společnost Jandáskova s.r.o., IČ: 10695761, se sídlem Kaštanová 566/125f, 620 00 Brno, kterou zastupuje společnost Hubertus Kleinhof s.r.o., IČ: 1972541, se sídlem Hoblíkova 546/4, 613 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Rezidence Jandáskova 171/57, parc.č. 4, 5, 6, k.ú. Mokrá Hora“ podle dokumentace „Rezidence Jandáskova Mokrá Hora, č.k. 611701, parcela č. 4, 5, 6, k.ú. Mokrá Hora“, Hubertus Kleinhof s.r.o., IČ: 1972541, Ing. arch. Ivo Joura, ČKA: 4282, PD 05/2026 (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 Rezidence Jandáskova 171/57, parc.č. 4, 5, 6, k.ú. Mokrá Hora je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Orgán JES, jako příslušný orgán státní správy lesů podle ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), **vydává souhlas** podle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona k vydání rozhodnutí o umístění a povolení stavby

„Rezidence Jandáskova“ na pozemcích parc. č. 4, 5 a 6 v k. ú. Mokrá Hora, obec Brno, při němž dojde k dotčení území v ochranném pásmu lesa, tj. ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesních pozemků parc. č. 3584/1, 3582 a 3573/1, vše v k.ú. Řečkovice.

Vlastníkem dotčených lesních pozemků parc. č. 3584/1, 3582 a 3573/1, vše v k. ú. Řečkovice, je Mendelova univerzita v Brně, přičemž právo hospodařit s tímto lesním majetkem náleží podniku Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny, IČO 62156489, se sídlem Křtiny 175, 679 05 Křtiny.

Předmětem záměru je novostavba dvou bytových domů, stavební úpravy stávajícího rodinného domu spojené se změnou jeho užívání na bytový dům a související stavební objekty, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí a oplocení.

Souhlas se vydává za těchto podmínek:

1. Při realizaci stavby nesmí dojít k přímému dotčení ani narušení lesních pozemků parc. č. 3584/1, 3582 a 3573/1, vše v k. ú. Řečkovice.
2. Na lesních pozemcích parc. č. 3584/1, 3582 a 3573/1, vše v k. ú. Řečkovice, nesmí být umístěno zařízení stavení ani na nich nesmí být ukládán stavební materiál, výkopová zemina, stavební odpad ani jiný odpad.
3. Při provádění stavebních prací nesmí dojít k poškození lesního porostu ani kořenových systémů stromů rostoucích na dotčených lesních pozemcích.
4. Jakákoli změna umístění nebo rozsahu stavby směrem k lesním pozemkům, která by mohla mít vliv na zájmy chráněné lesním zákonem, podléhá novému posouzení orgánem státní správy lesů.

III.

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. § 104 odst. 3 vodního zákona, stavba výustního objektu a studny je vodním dílem a současně studna vyžaduje povolení k nakládání s vodami zdejšího vodoprávního úřadu.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
598 319, 8	1 153 710, 4

IV.

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává 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 změny dokončené stavby souhlasí tak, jak je popsáno v předložené projektové dokumentaci.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 02.10.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „**Rezidence Jandáskova 171/57, parc.č. 4, 5, 6, k.ú. Mokrý Hora**“.

Předmětem projektové dokumentace je novostavba dvou bytových domů a stavební úpravy stávajícího rodinného domu. Stavební úpravy stávajícího rodinného domu jsou spojeny se změnou užívání tohoto stávajícího objektu. Nově bude stávající objekt rovněž užíván jako bytový dům. Součástí souboru těchto staveb jsou rovněž nové zpevněné plochy, přípojky a venkovní rozvody inženýrských sítí. Umístění nádob na komunální odpad je na zpevněné ploše v jihozápadní části řešeného území.

Stavba se člení na objekty:

- SO 01 Objekt A (novostavba, zastavěná plocha 140,0 m², bytový dům, 4NP)
- SO02 Objekt B (novostavba, zastavěná plocha 140 m², bytový dům, 4NP)
- SO03 Objekt R (rekonstrukce, zastavěná plocha 129 m², bytový dům, 4NP)
- SO04 Komunikace, chodníky a parkovací stání
- SO05.1 Přípojka vodovodu pro objekt A
- SO05.2 Přípojka vodovodu pro objekt B
- SO05.3 Přípojka vodovodu pro objekt R
- SO06.1 Přípojka splaškové kanalizace pro objekt A

SO06.2 Přípojka splaškové kanalizace pro objekt B
SO06.3 Přípojka splaškové kanalizace pro objekt R
SO07 Venkovní trasy dešťové kanalizace pro bytové domy
SO08 Přípojky a areálové vedení silnoproudu
SO09.1 Přípojka plynu pro objekt A
SO09.2 Přípojka plynu pro objekt B
SO10 Neobsazeno
SO11 Likvidace dešťových vod – VO a RN

Vytápění objektu SO01 Objekt A (novostavba) bude řešeno pomocí plynového kondenzačního kotle o jmenovitém tepelném výkonu do 50 kW, umístěný v technické místnosti. Jmenovitý tepelný příkon kotle při uvažované účinnosti 95 % bude do 53 kW.

Vytápění objektu SO02 Objekt B (novostavba) bude řešeno pomocí plynového kondenzačního kotle o jmenovitém tepelném výkonu do 50 kW, umístěný v technické místnosti. Jmenovitý tepelný příkon kotle při uvažované účinnosti 95 % bude do 53 kW.

Vytápění objektu SO03 Objekt R (rekonstrukce) bude řešeno pomocí plynového kondenzačního kotle o jmenovitém tepelném výkonu do 50 kW, umístěný v technické místnosti. Jmenovitý tepelný příkon 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.

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:

K výroku II.

Orgán státní správy lesů posoudil předložený záměr v souladu s ust. § 14 odst. 2 lesního zákona, zejména s ohledem na jeho umístění v blízkosti lesních pozemků a možné vlivy realizace a následného užívání stavby na lesní pozemky a lesní porosty.

Stavební záměr je navržen na pozemcích, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa. Nejedná se tedy o záměr vyžadující odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Předmětem posouzení je dotčení ochranného pásma lesa a zajištění toho, aby realizací záměru nedošlo k poškození lesa ani k nepřiměřenému omezení hospodaření v něm.

S ohledem na charakter záměru a navržené řešení oplocení orgán státní správy lesů se záměrem souhlasí.

Při realizaci záměru je nutné respektovat následující podmínky:

- Stavba a související stavební činnost budou realizovány na pozemcích, na nichž je investor oprávněn záměr uskutečnit. Lesní pozemky parc. č. 3584/1, 3582 a 3573/1, vše v k. ú. Řečkovice nesmějí být bez příslušného právního důvodu využívány jako staveniště, skládka stavebního materiálu ani deponie zeminy.
- Při provádění stavebních prací nesmí dojít k poškození lesních pozemků, lesní půdy ani lesních porostů, zejména jejich kořenových systémů, kmenů a korun.

- Oplocení v části přiléhající k sousedním lesním pozemkům bude provedeno v souladu s předloženou projektovou dokumentací jako rozebíratelné. Oplocení včetně základových patek bude umístěno na pozemcích investora.
- Bude zachována možnost dočasného odstranění příslušných částí oplocení v rozsahu nezbytném pro provádění těžby dřevin nebo jiných prací souvisejících s hospodařením v přilehlém lese, pokud taková potřeba nastane.

Tento souhlas se vztahuje výhradně k záměru v rozsahu předložené projektové dokumentace a z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem.

Vlastník, případně správce lesa, může, domnívá-li se, že by mohlo dojít k dotčení jeho majetku, práv nebo právem chráněných zájmů, uplatnit své námitky a připomínky v rámci řízení podle stavebního zákona jako vlastník, resp. správce sousedních pozemků.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Irena Růžicková, OVLHZ MMB, tel: 542 174 036, ruzickova.irena@brno.cz

K výroku III.

Orgán státní správy vodního hospodářství (dále jen "vodoprávní úřad") vydává závazné stanovisko podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona pro předmětnou stavbu.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska byly kromě vlastní žádosti, také tyto postupně doložené doklady:

- Projektová dokumentace zpracovaná Ing. arch. Ivem Jourem, architektem, č. autorizace ČKA 4282, v 05/2026

Výustní objekt a studna jsou vodními díly dle ust. § 55 vodního zákona a současně odběr ze studny podléhá povolení k nakládání s vodami dle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 1 vodního zákona, k jehož vydání je příslušný zdejší vodoprávní úřad. Žádost o povolení k nakládání s vodami bude podána na formuláři dle vyhlášky č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje, a to včetně příloh.

Bez povolení k nakládání s vodami není vykonatelné povolení záměru, bez povolení k nakládání s vodami nelze užívat stavbu vodního díla.

Ke záměru bylo vodoprávním úřadem OVLHZ MMB vydáno závazné stanovisko, č.j.: MMB/0260864/2024, spis. zn.: OVLHZ/MMB/0257106/2024 ze dne 17. 6. 2024, **jehož podmínky jsou závazné a musí být dodrženy.**

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

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. Jana Steinhäuserová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 290, steinhauserova.jana@brno.cz

K výroku IV.

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a přiloženou

projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

OŽP MMB upozorňuje na nutnost navýšení počtu nádob na odpad při změně z RD na BD. Při počtu 20 osob v objektu A, 20 osob v objektu B a 14 osob v objektu R (celkem 54 osob) a předpokladu produkce 28 litrů/týden za osobu, je nutné zajistit 13 ks 120 l nádob, či 7 ks 240 l nádob při svozu 1x týdně.

Správní orgán dále upozorňuje na povinnosti dle § 93a 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 vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lucie Huščavová, OŽP MMB, tel. 542 174 245, huscavova.lucie@brno.cz

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

V rámci záměru dojde ke kácení dřevin, pro které bylo vydané územní rozhodnutí č.109, č.j. MMB/0048468/2025, sp. zn.: OSR/MMB/0496065/2024/Kuk, ze dne 30.1.2025, které nabylo právní moci dne 27.6.2025.

Záměr má být realizován v blízkosti významného krajinného prvku vodní tok Rakovec (na pozemku parc. č. 41/1, 6, 13 a 37/3 v k.ú. Mokrý Hora), který je dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), významným krajinným prvkem. Ten je chráněn před poškozováním a ničením a smí se využívat pouze tak, aby nebyla narušena jeho obnova a nedošlo k ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce. OŽP MMB upozorňuje, že při realizaci záměru nesmí dojít k dotčení tohoto registrovaného významného krajinného prvku.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Barbora Řehůrková, OŽP MMB, tel: 542 174 175, mobil: 705 592 902, rehurova.barbora@brno.cz

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

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.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepisující:	Ing. Hana Zahradníčková
Organizace:	Statutární město Brno, Magistrát
Sériové č. cert.:	24424430
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	20.10.2026 14:44:29
Důvod:	
Místo:	

Ing. Hana Zahradníčková
vedoucí Oddělení ochrany a tvorby ŽP
pověřená podepisováním Ing. Martinem Vaněčkem,
vedoucím odboru

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ

Hubertus Kleinhof s.r.o., IČ: 1972541, Hoblíkova 546/4, 613 00 Brno (DS: 4wf968a)

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: