

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRN.
Odbor územního plánování a rozvoje

Vypraveno 14 -10- 2026
dne:

2

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

SPIS. ZN. D.O.:

OUPR/K/0658/2026

MMB/0365329/2026/Med

4100/OUPR/MMB/0365329/2026

MMB/0368086/2026

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. arch. Jana Medková

+420 542 174 075

medkova.jana@brno.cz

a7kbrnn

DATUM:

POČET LISTŮ:

14.10.2026

6

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„Bytový dům Olomoucká 53/55“, dotčené pozemky p.č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7, k.ú. Černovice, 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 žádostem, podaným prostřednictvím portálu stavebníka na Magistrát města Brna (MMB) za účelem vydání závazného stanoviska Odboru památkové péče (OPP MMB) a jednotného environmentálního stanoviska Odboru životního prostředí MMB (OŽP MMB), žadatelem, spol. ČEVS a.s. Pisárecká 269/6, 603 00 Brno, zastoupenou [REDAKCE] a předané na Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru nazvanému „Bytový dům Olomoucká 53/55“, dotčené pozemky p.č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7, k.ú. Černovice, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko

Posuzovaný záměr řeší novostavbu domu s kombinovanou funkcí bydlení, občanské vybavenosti a dopravy v klidu, při ul. Olomoucké v Brně. Navrhovaný objekt bude tvořen dvěma samostatnými, za sebou řazenými budovami, označenými jako budova A a B, propojenými společným podzemním podlažím, ve kterém budou podzemní garáže a technické zázemí stavby. Stavba má šest nadzemních podlaží, šesté podlaží je ustupující. Na úrovni 1.NP budou budovy propojeny společnou pochozí terasou - komunikačním prostorem s přístupy do objektu B a do komerčních prostor v parteru objektu. Druhé až páté nadzemní podlaží je určeno výhradně pro bydlení (byty 1kk – 4kk). Vjezd do podzemních garáží je navržen z ul. Olomoucké prostřednictvím vjezdové rampy.

Předmětem dokumentace je i odstranění stávající administrativně-obytné budovy na ul. Olomoucká 53/55 a navazující jednopodlažní haly. Administrativní budova je třípodlažní, zděný, částečně podsklepený objekt

obdélníkového půdorysu, s obytným podkrovím. Výrobní hala využívaná pro provoz autoservisu, skladování a související činnosti je situovaná ve dvorní části pozemku. Jedná se o samostatný jednopodlažní objekt, navazující na administrativní budovu. Hala bude odstraněna včetně všech navazujících venkovních úprav. Stavba je členěna:

- SO.01 BYTOVÝ DŮM, Olomoucká 53/55, včetně bourání
- SO.02 KOMUNIKACE – stávající vjezd se upraví
- SO.03 PŘÍPOJKA VODY- bude se navyšovat, 2. přípojka se zruší
- SO.04 PŘÍPOJKA KANALIZACE - bude se navyšovat, 2. přípojka se zruší
- SO.05 PŘÍPOJKA PLYNU - bude se rušit
- SO.06 RETENČNÍ NÁDRŽ
- SO.07 PŘÍPOJKA SLP - řešena samostatně
- SO.08 PŘÍPOJKA SIL - řešena samostatně
- SO.09 PŘELOŽKA T-MOBILE
- SO.10 PŘELOŽKA CETIN

Posuzovanou dokumentaci zpracoval

s datem 06/2026.

Ke koordinovanému závaznému stanovisku vydaly dotčené orgány závazná stanoviska. Dotčenými orgány, které se vyjádřily k předmětnému záměru v rámci koordinovaného závazného stanoviska jsou OŽP MMB - formou jednotného environmentálního stanoviska a OPP MMB - formou závazného stanoviska:

OŽP MMB

Vyřizuje: Ing. Daniela Sluková, DiS., tel. 542 174 569

slukova.daniela@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 30.06.2026, kterou podala

společnost ČEVS a.s., IČO 26282658, sídlem Pisárecká 269/6, 603 00 Brno, a kterou zastupuje společnost [redacted] provozovnou Svatopluka Čecha 1179/35, Brno 612 00, (dále jen „žadatel“),

pro záměr (ID záměru Z/2026/127790) „Bytový dům Olomoucká 53/55, parc. č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7 v k.ú. Černovice“ podle dokumentace pro povolení záměru z června 2026 SR00X02FAP33 „BYTOVÝ DŮM OLOMOUCKÁ 53/55“, hlavní projektant [redacted] (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 Olomoucká 53/55, parc. č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7 v k.ú. Černovice“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.**

II.

Orgán JES 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:**

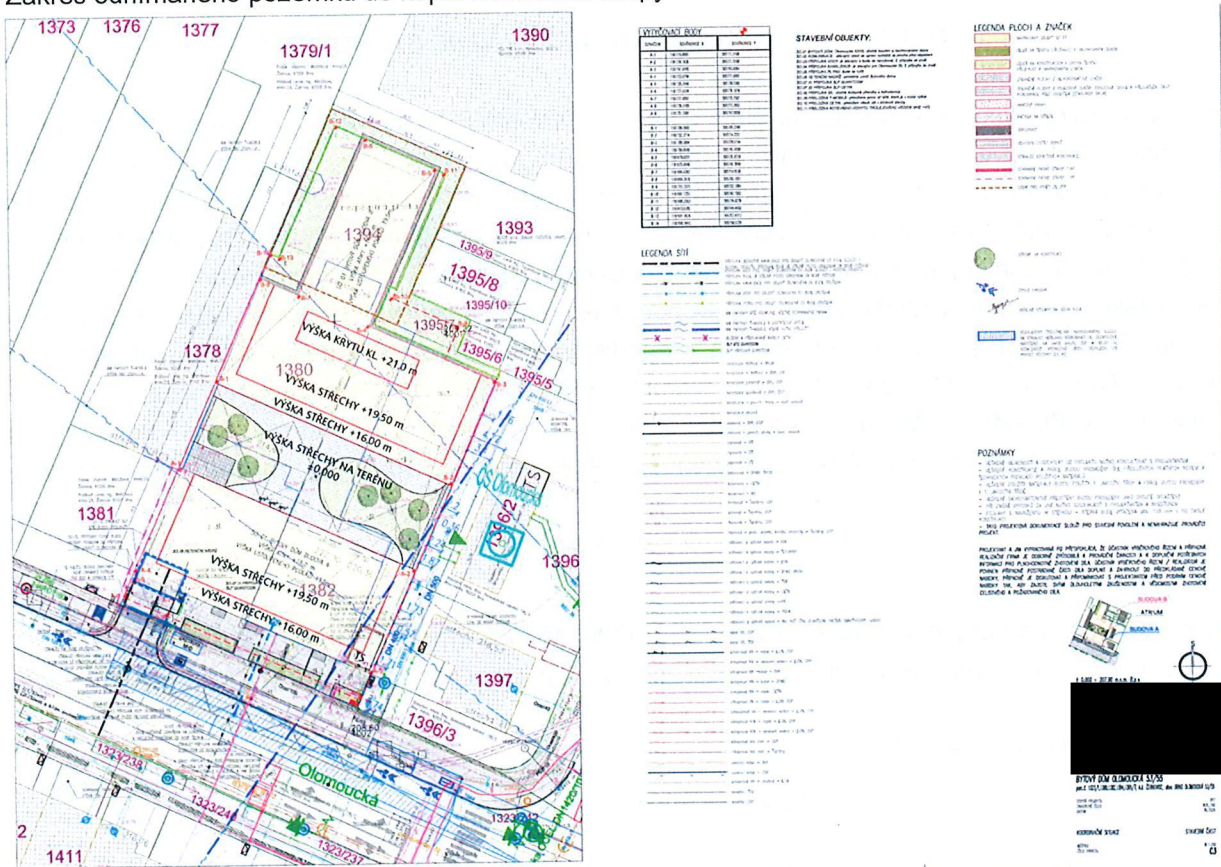
1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Černovice 611263	1394	473	473	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.07.10	III.	473

Zákres odnímaného pozemku do kopie katastrální mapy



2. Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

Odbor VLHZ MMB uděluje výjimku podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF z povinnosti provést skryvku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy. Ornice ani zúrodnění schopné vrstvy půdy se na odnímaných pozemcích nenachází.

Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže uvnitř objektu a regulovaně budou odváděny do kanalizace. Regulaci zajistí virový ventil.

3. Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:

Orientační výše odvodů činí 60,00 Kč/m², tj. za 473 m² celkem 28.380,00 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

III.

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává namísto závazného stanoviska podle § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. OŽP MMB z hlediska nakládání s odpady s realizací záměru odstranění stávající administrativně-obytné budovy a navazující jednopodlažní haly souhlasí tak, jak je popsáno v předložené aktualizované projektové dokumentaci pro povolení záměru, a to bez stanovení dalších podmínek.

OPP MMB

Vyřizuje: Mgr. Martin Hložek, Ph.D., tel. 542 173 238

hlozek.martin@brno.cz

PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (dále jen „OPP MMB“), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na úseku státní památkové péče na území města Brna, posoudil žádost doručenou na MMB dne 30.06.2026 (na OPP MMB doručenou dne 03.07.2026, řádně doplněnou dne 15.09.2026), podanou ve smyslu § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska na základě žádosti společnosti ČEVŠ a.s., IČO 26282658, sídla Pisárecká 269/6, 603 00 Brno, zastoupené [redacted] a v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“),

v y d á v á

ve věci:

ul. Olomoucká, pozemky p. č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7, vše k. ú. Černovice

- *ochranné pásmo Městské památkové rezervace Brno, ustanovené rozhodnutím Odboru kultury NVmB č.j. kult.402/90/sev*

„Bytový dům Olomoucká 53/55“

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

Umístění a architektonicko-objemové řešení a provedení novostavby bytového domu v ulici Olomoucká v Brně, včetně odstranění stávajících objektů na pozemcích, v rozsahu žádosti a předložené projektové

dokumentace k povolení záměru nazvané „Bytový dům Olomoucká 53/55“, zpracované v červnu 2026
[redacted], ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

je přípustné.

Odůvodnění:

Dne 30.06.2026 podal žadatel, kterým je spol. ČEVS a.s. Pisárecká 269/6, 603 00 Brno, zastoupená [redacted]
[redacted], na MMB za účelem vydání závazného stanoviska
OPP MMB a jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB, žádost k záměru s názvem „Bytový dům
Olomoucká 53/55“, dotčené pozemky p.č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7, k.ú. Černovice, obec Brno.
Žádost byla předána na OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání
koordinovaného závazného stanoviska, o čemž byl žadatel telefonicky informován.
Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon),
je k předmětnému záměru vydáváno koordinované závazné stanovisko (KZS).

Posuzovaný záměr řeší novostavbu domu s kombinovanou funkcí bydlení, občanské vybavenosti a dopravy
v klidu, při ul. Olomoucké v Brně. Navrhovaný objekt bude tvořen dvěma samostatnými, za sebou řazenými
budovami, označenými jako budova A a B, propojenými společným podzemním podlažím, ve kterém budou
podzemní garáže a technické zázemí stavby. Stavba má šest nadzemních podlaží, šesté podlaží je ustupující.
Na úrovni 1.NP budou budovy propojeny společnou pochozí terasou - komunikačním prostorem s přístupy do
objektu B a do komerčních prostor v parteru objektu. Druhé až páté nadzemní podlaží je určeno výhradně pro
bydlení (byty 1kk – 4kk). Vjezd do podzemních garáží je navržen z ul. Olomoucké prostřednictvím vjezdové
rampy.

Předmětem dokumentace je i odstranění stávající administrativně-obytné budovy na ul. Olomoucká 53/55
a navazující jednopodlažní haly. Administrativní budova je třípodlažní, zděný, částečně podsklepený objekt
obdélníkového půdorysu, s obytným podkrovím. Výrobní hala využívaná pro provoz autoservisu, skladování a
související činnosti je situovaná ve dvorní části pozemku. Jedná se o samostatný jednopodlažní objekt,
navazující na administrativní budovu. Hala bude odstraněna včetně všech navazujících venkovních úprav.

**K uvedené věci zaslal dne 03.07.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB
žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.**

Dne 20.07.2026 zaslal OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB na základě požadavku
dotčeného orgánu OŽP MMB pod č.j. MMB/0390793/2026/Zak žadateli výzvu k doplnění chybějících podkladů
žádosti.

Dne 15.09.2026 obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB doplnění podkladů
žádosti, tyto podklady byly dne 18.09.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

**K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB od
dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:**

- **OŽP MMB** – dne 09.10.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru
s podmínkami č.j. MMB/0545190/2026/SLUD ze dne 08.10.2026. V odůvodnění závazného 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 03.07.2026 žádost o jednotné

environmentální stanovisko k záměru „Bytový dům Olomoucká 53/55, parc. č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7 v k.ú. Černovice“ doručenou na MMB dne 30.06.2026 prostřednictvím Portálu stavebníka. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla zástupci žadatele dne 16.07.2026 vydána výzva č.j. MMB/0390793/2026/Zak, na základě které došlo k doplnění dne 15.09.2026 č.j. MMB/0501981/2026.

- SO.01 BYTOVÝ DŮM, Olomoucká 53/55, včetně bourání a navrhovaného stavu
- SO.02 KOMUNIKACE – stávající vjezd se upraví vydláždí se plocha před objektem
- SO.03 PŘÍPOJKA VODY – je stávající a bude se navyšovat, 2. přípojka se zruší
- SO.04 PŘÍPOJKA KANALIZACE – je stávající a bude se navyšovat, 2. přípojka se zruší
- SO.05 PŘÍPOJKA PLYNU – bude se rušit
- SO.06 RETENČNÍ NÁDRŽ – umístěna uvnitř Bytového domu
- SO.07 PŘÍPOJKA SLP – řešena samostatně
- SO.08 PŘÍPOJKA SIL – řešena samostatně, včetně přeložky a trafostanice
- SO.09 PŘELOŽKA T-MOBILE – přeložena jedna síť MW, která je v nízké výšce
- SO.10 PŘELOŽKA CETIN – přeložení všech sítí v blízkosti stavby
- SO.11 PŘELOŽKA KOTEVNÍHO ÚCHYTU TROLEJOVÉHO VEDENÍ MHD + VO

Předmětem projektové dokumentace je novostavba Bytového domu Olomoucká 53/55 v Brně. Navrhovaný objekt je tvořen dvěma samostatnými budovami označenými jako budova A a budova B.

Oba objekty jsou vzájemně propojeny společným podzemním podlažím, ve kterém jsou umístěny podzemní garáže a technické zázemí stavby. Na úrovni 1.NP jsou budovy propojeny společnou pochozí terasou, která slouží jako komunikační prostor mezi objekty a zároveň umožňuje přístup do bytové části budovy B a do komerčních prostor situovaných v parteru objektu.

Objekt je navržen jako bytový dům městského charakteru s kombinovanou funkcí bydlení, občanské vybavenosti a dopravy v klidu. Stavba má jedno společné podzemní podlaží a šest nadzemních podlažích. V objektu bude instalováno tepelné čerpadlo systému vzduch-voda, které bude sloužit pro vytápění objektu a přípravu teplé vody. Jako záložní zdroj je navržen UPS. Sběrné nádoby na komunální odpad budou umístěny v 1.NP v blízkosti vjezdu (místnost A.1.06).

Předmětem dokumentace je dále odstranění stávající administrativně-obytné budovy a navazující jednopodlažní haly.

Administrativně-obytná budova

Objekt je třípodlažní, podsklepený, s obytným podkrovím. Nosný systém tvoří zděné konstrukce z plných pálených cihel. Objekt je založen na betonových základových pasech. Strop nad suterénem je železobetonový s průvlaky. Ostatní stropní konstrukce jsou dřevěné trámové. Podkroví bylo dodatečně upraveno vestavbou s využitím ocelových průvlaků IPE 270, trapézových plechů a konstrukcí z tvárnice Ytong. Střešní konstrukce je sedlová s vikýři. Hlavní nosnou konstrukci tvoří kombinace dřevěných a ocelových prvků. Objekt je opatřen kontaktním zateplovacím systémem ETICS z EPS tloušťky 100 mm. Celková zastavěná plocha činí 455,89 m² a obestavěný prostor přibližně 3 470 m³.

Jednopodlažní hala

Součástí demolice je rovněž jednopodlažní hala půdorysných rozměrů přibližně 26,0 × 16,5 m a výšky přibližně 6,0 m. Nosný systém haly je tvořen kombinací zděných konstrukcí z plných pálených cihel a železobetonových sloupů. Střešní konstrukce je pravděpodobně nízká sedlová konstrukce s ocelovým nosným systémem. Objekt je založen na plošných základech a základových patkách.

Zastavěná plocha: 475 m² a obestavěný prostor: 3125 m³.

Prostor odstraňovaných staveb není kontaminovaný látkami škodlivými pro životní prostředí. Přítomnost azbestu ve stavbách se nepředpokládá.

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.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) na základě provedení 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.

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 staveniště, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemků.

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. 2.07.10 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 12,00 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do III. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 5 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 60,00 Kč/m², tj. za 473 m² celkem 28.380,00 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 skřívky 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.K3, tj. smíšené obytné všeobecné, struktura zástavby kompaktní a výškovou hladinou zástavby 6-16 m. Vlastníkem pozemku je pan [REDAKCE]
[REDAKCE]

Předmětem projektové dokumentace je odstranění stávající administrativně-obytné budovy a navazující jednopodlažní haly nacházejících se na pozemku investora. Oba objekty budou odstraněny v plném rozsahu. Následně bude realizována novostavba Bytového domu Olomoucká 53/55 v Brně. Navrhovaný objekt je tvořen dvěma samostatnými budovami označenými jako budova A a budova B. Oba objekty jsou vzájemně propojeny společným podzemním podlažím, ve kterém jsou umístěny podzemní garáže a technické zázemí stavby. Objekt je navržen jako bytový dům městského charakteru s kombinovanou funkcí bydlení, občanské vybavenosti a dopravy v klidu. Stavba má jedno společné podzemní podlaží a šest nadzemních podlaží.

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. Tomáš Matějlik, OVLHZ MMB, tel: 542 174 029, matejik.tomas@brno.cz

ad III.

OŽP MMB, jako příslušný orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ustanovení § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), souhlasí se záměrem odstranění administrativně-obytné budovy a navazující jednopodlažní haly na parc. č. 1380, 1382 a 1394 v k.ú. Černovice, jak je popsáno v předložené Technické zprávě BP SO 01.BP-01, z hlediska nakládání s odpady, a to bez stanovení podmínek. OŽP MMB posoudil žádost a shledal, že skutečnosti uvedené v předložené dokumentaci pro povolení záměru týkající se odpadového hospodářství jsou v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Maximální produkováná množství a druhy odpadů, které bouracími pracemi vzniknou, a způsob nakládání s nimi je popsán v kapitole K. Nakládání s odpady – SO 01.BP – TECHNICKÁ ZPRÁVA BOURACÍCH PRACÍ (vypracoval [REDAKCE] 06/2026).

Správní orgán dále upozorňuje na povinnost podle § 93a zákona o odpadech, podle kterého po provedení 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 se zákonem o odpadech 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 se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství. Za nesplnění výše uvedené povinnosti může být stavebníkovi uložena pokuta do výše 100 000 Kč, jedná-li se o přestupek dle § 117 odst. 2 písm. j) zákona o odpadech, nebo do výše 1 000 000 Kč, jedná-li se o přestupek dle § 121 odst. 4 písm. j) zákona o odpadech.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto závazného stanoviska k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Klára Blažková, OŽP MMB, tel: 542 174 148, blazkova.klara@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí:

- 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
- 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 s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES. V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

- **OPP MMB** - dne 14.10.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0555187/HI/zs ze dne 14.10.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí: OPP MMB obdržel dne 03.07.2026 žádost OÚPR MMB o vydání závazného stanoviska ve výše uvedené věci.
Žádost byla řádně doplněna dne 15.09.2026.

Dotčené pozemky p. č. 1323/1, 1380, 1382, 1394, 1395/7 v k. ú. Černovice, se nacházejí na území Ochraného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

Předmětem projektové dokumentace je novostavba bytového domu Olomoucká 53/55 v Brně, jejíž součástí je i popis odstranění stávajících objektů na výše uvedených pozemcích a provedení výkopových prací. V prostoru navrhované stavby se v současné době nachází stávající administrativní budova č. p. 1382 na ulici Olomoucká 55 a navazující výrobní hala využívaná pro provoz autoservisu, skladování a související podnikatelské činnosti. Součástí areálu jsou dále zpevněné manipulační a parkovací plochy, oplocení, venkovní technická infrastruktura a přípojky inženýrských sítí. Stávající objekty se nacházejí v zastavěném městském prostředí při ulici Olomoucká a zabírají převážnou část řešeného pozemku. Na základě záměru investora mají být veškeré stávající objekty odstraněny v plném rozsahu. Administrativní budova je zděný, částečně podsklepený objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech přibližně 14,0 × 13,9 m. Objekt je založen na betonových základových pasech, nosný systém tvoří zděné obvodové a vnitřní nosné stěny z plných cihel. Výrobní hala situovaná ve dvorní části pozemku tvoří samostatný provozní objekt navazující na administrativní budovu. Objekt slouží pro servisní a skladovací účely a je doplněn manipulačními plochami a parkovacími stáními. Hala má být odstraněna včetně nosných konstrukcí, podlah, základů, technického vybavení a všech navazujících venkovních úprav. Bourací práce je plánováno provádět postupně shora dolů a od lehkých konstrukcí k nosným prvkům tak, aby byla po celou dobu zajištěna stabilita objektů. Po dokončení demolice objektů mají být provedeny terénní úpravy spočívající v odstranění zbytků konstrukcí, vyčištění pozemku a srovnání území. Veškeré výkopy po odstraněných základových

konstrukcích mají být zasypány vhodným materiálem a zhutněny tak, aby bylo území připraveno pro zahájení zemních prací souvisejících s výstavbou nového bytového domu. Výkopové práce mají být prováděny v rozsahu stavební jámy půdorysného tvaru nepravidelného pravoúhlého polygonu o maximálních rozměrech přibližně 35,30 × 70,53 m. Stavební jámu je zamýšleno hloubit na úroveň základové spáry -4,500 m vzhledem k upravenému terénu pro realizaci jednoho podzemního podlaží navrhovaného objektu.

Navrhovaný objekt (s výškou hlavní střešní roviny +16,00 m a výškou strojovny výtahu a technologických nástaveb přibližně +19,50 m) má být tvořen dvěma samostatnými budovami označenými jako budova A a B. Oba objekty mají být vzájemně propojeny společným podzemním podlažím, ve kterém jsou plánovány podzemní garáže a technické zázemí stavby. Na úrovni 1.NP je zamýšleno budovy propojit společnou pochozí terasou, která má sloužit jako komunikační prostor mezi objekty a zároveň umožní přístup do bytové části budovy B a do komerčních prostor situovaných v parteru objektu. Objekt je navržen jako bytový dům městského charakteru s kombinovanou funkcí bydlení, občanské vybavenosti a dopravy v klidu. Stavba má jedno společné podzemní podlaží a šest nadzemních podlaží. První podzemní podlaží má tvořit společný suterén obou budov a sloužit zejména pro dopravu v klidu, technické zázemí objektu a skladovací prostory. Hlavní část podlaží má zaujímat hromadná garáž určená pro parkování osobních automobilů rezidentů bytového domu. V podlaží jsou dále plánovány sklepní kóje náležící jednotlivým bytovým jednotkám. Sklepní prostory mají být odděleny lehkými dělicími konstrukcemi a sloužit pro ukládání sezónních a provozních potřeb obyvatel domu. Součástí podlaží mají být rovněž technické místnosti určené pro umístění technologického vybavení objektu, zejména místnosti pro měření a regulaci jednotlivých médií, technologii vytápění, rozvody vzduchotechniky, elektroinstalace, slaboproudé rozvody a další provozní zařízení budovy. V podlaží jsou zamýšleny také hromadné kolárny určené pro dlouhodobé ukládání jízdních kol. Vertikální propojení všech podlaží má být zajištěno komunikačními jádry obsahujícími schodiště a osobní výtahy. Komunikační jádra současně plní funkci chráněných únikových cest. První nadzemní podlaží má tvořit parter objektu a je určeno především pro komerční využití, vstupy do objektu a související provozní zázemí. V budově A je z čelní fasády navržen vjezd do podzemních garáží prostřednictvím vjezdové rampy. V blízkosti vjezdu má být umístěn prostor pro ukládání nádob na komunální a tříděný odpad, navržený odděleně pro byty a pro komerční jednotky. Součástí objektu má být rovněž samostatný vstup do trafostanice, která zajišťuje napájení celého bytového komplexu a rovněž je v ní má být umístěn rozvodný uzel řešen v rámci přeložky sítí. V parteru budovy A jsou zamýšleny dvě samostatné komerční jednotky určené pro obchodní, administrativu nebo služby. Každá jednotka má disponovat vlastním vstupem z veřejného prostoru a odpovídajícím hygienickým zázemím. U těchto jednotek se nepředpokládá potravinářský ani výrobní proces. V budově B jsou navrženy dvě komerční jednotky obdobného charakteru. Dále se zde mají nacházet skladové prostory náležící bytovým jednotkám, společná kolárna a hlavní vstup do bytové části objektu. Obě budovy mají být v této úrovni propojeny pochozí terasou, která vytváří polosoukromý prostor pro obyvatele domu a zároveň zajišťuje pěší propojení jednotlivých částí komplexu. Druhé až páté nadzemní podlaží je určeno výhradně pro bydlení. Mají se zde nacházet bytové jednotky různých velikostních kategorií od menších bytů určených pro jednotlivce a páry až po větší rodinné byty. Každý byt má disponovat obytným prostorem, kuchyňským koutem nebo samostatnou kuchyní, ložnicemi a hygienickým zázemím. Větší bytové jednotky mají disponovat samostatným WC odděleným od koupelny. Všechny byty mají mít přímý přístup na balkon nebo lodžii orientovanou do okolního prostoru. Ve středu dispozice se má nacházet komunikační jádro se schodištěm a výtahem zajišťující bezbariérový přístup do všech podlaží objektu. Šesté nadzemní podlaží má tvořit ustupující obytné podlaží s bytovými jednotkami vyššího standardu. Každá bytová jednotka má disponovat vlastním hygienickým zázemím, přičemž větší byty mají mít samostatné WC. Na obytné místnosti mají navazovat prostorné terasy, které mají poskytovat obyvatelům možnost venkovního pobytu a rozšiřovat obytnou funkci bytů.

OPP MMB si vyžádal v souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči ve výše uvedené věci písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 06.08.2026 pod č.j. NPÚ-371/63049/2026 (O. G.) a doručeno téhož dne na OPP MMB. NPÚ ÚOP v Brně konstatuje, že „provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno.“

OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování závazného stanoviska z předložené žádosti a z obsahu výše uvedeného písemného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. Na základě shromážděných podkladů, znalosti poměrů v daném území a vyjádřením NPÚ ÚOP v Brně, OPP MMB vyhodnotil výše uvedený záměr novostavby bytového domu při ulici Olomoucká v Brně, z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče, jako přípustný.

Z hlediska podmínek ochrany v OP MPR Brno platí, že ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem ochrany stavebních fondů MPR Brno. Podmínkami ochrany pro OP MPR Brno se zejména sleduje ochrana historické urbanistické skladby památkové rezervace, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území ochranného pásma. V uliční řadě ve směru k MPR se nacházejí obdobné vysoké budovy jako plánovaná novostavba, takže její realizací nedochází k negativnímu ovlivnění pohledových vazeb na městskou památkovou rezervaci ani její dominanty. Nenastává tak kolize s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma z pohledu státní památkové péče chránit.

V případě výkopových prací OPP MMB upozorňuje na povinnost vyplývající z § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 zákona o státní památkové péči, týkající se archeologického výzkumu a archeologického nálezu.

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

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, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření 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 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

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:

Žadatel

ČEVS a.s. Pisárecká 269/6, 603 00 Brno, v zast.:

- 1) [REDACTED]
- 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:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
602 00 Brno