



KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor životního prostředí a zemědělství
Ke Skalce 5907/47, 586 01 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 502, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Číslo jednací: KUJI 67942/2026
Sp. zn.: OZPZ 1190/2026 MI
Vyřizuje/telefon: František Mládek/564 602 513

Rozhodnutí

DORUČOVANÉ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí),
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o EIA“)

Identifikační údaje

Název záměru:	Rezidence Vídeňský rybník – Třebíč
Zařazení záměru dle přílohy č. 1 k zákonu o EIA:	Kategorie II, bod 109 (<i>Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu. Limit: 500 míst.</i>)
Kapacita (rozsah) záměru:	Předmětem záměru je realizace výstavby bytových domů (stavební blok se sektory A, B, a C), veřejných prostranství a omezeně přístupného prostoru, obsahujícího pod sektory A-C plošně kompaktní stavbu podzemních garáží. Navrhovaný obytný soubor bude tvořen celkem 11 bytovými domy s hromadnými garážemi. Obytný soubor zahrnuje bloky A1 až A4, které tvoří jeden souvislý objekt o 6 nadzemních podlažích (dále také „NP“), dále objekty B1 a C1 o 6 NP, objekty B2, B3 a C2 o 5 NP a objekty B4 a C3 o 4 NP. Celkový počet bytových jednotek činí 568 bytů s celkovou hrubou podlažní plochou bytů 31 097 m ² . Celková plocha řešeného území je 37 540 m ² . Navržena jsou dvě podzemní podlaží (dále také „PP“) hromadných garáží umístěná v podnoží bytových domů s kapacitou 1. PP – 348 parkovacích stání a 2. PP – 331 parkovacích stání. Celkem je v podzemních garážích navrženo 669 parkovacích stání. Na přilehlých pozemcích města Třebíč dojde dále k přeuspořádání stávajícího povrchového parkoviště podél západní hranice záměru s kapacitou 43 stání na 29 stání a k realizaci dalších 60 parkovacích stání podél ulice Na Hvězdě. Celkem tak v řešeném území vznikne 715 nových parkovacích stání. Základní bilance navrhovaného záměru:

Plocha hranice řešeného území	37 540 m ²
Zastavěná plocha nadzemní a podzemní části	
A1-A4	3 579 m ²
B1	836 m ²
B2	574 m ²
B3	447 m ²
B4	320 m ²
C1	836 m ²
C2	574 m ²
C3	574 m ²
Zastavěná plocha nadzemní části všech objektů	7 738 m ²
Zastavěná plocha podzemní části všech objektů	13 998 m ²
Hrubé podlažní plochy (HPP) – byty	
A1 – byty	2 170 m ²
A2 – byty	3 448 m ²
A3 – byty	4 512 m ²
A4 – byty	4 743 m ²
B1 – byty	3 836 m ²
B2 – byty	2 138 m ²
B3 – byty	1 631 m ²
B4 – byty	900 m ²
C1 – byty	3 849 m ²
C2 – byty	2 149 m ²
C3 – byty	1 719 m ²
HPP bytů celkem	31 097 m ²
Hrubé podlažní plochy (HPP) – ostatní plochy	
Chodby + schodiště	5 362 m ²
Sklepy	3 577 m ²
Technologie	720 m ²
Kavárna (včetně zázemí)	301 m ²
Kancelář (včetně zázemí)	120 m ²
HPP ostatních ploch celkem	10 080 m ²
Hrubé podlažní plochy (HPP) – parking	
Parking 1. PP	10 840 m ²
Rampy 1. PP	763 m ²
Parking 2. PP	10 388 m ²
Rampy 2. PP	499 m ²
HPP celkem (byty + ostatní plochy + parking)	63 667 m ²

Umístění záměru:

kraj: Kraj Vysočina

obec: Třebíč

k. ú.: Třebíč (769738)

Oznamovatel –

účastník řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

JTH Real Estate 3 s.r.o., IČO 174 92 971, Krupská 33/20, 415 01 Teplice, zastoupená na základě písemné plné moci společností EKOLA group, spol. s r.o., IČO 639 81 378, Mistrovská 4, 108 00 Praha 10

Zpracovatel oznámení:

Ing. Zuzana Vošická (držitelka autorizace dle § 19 zákona o EIA, EKOLA group, spol. s r.o., IČO 639 81 378, Mistrovská 4, 108 00 Praha 10)

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Záměr spočívá ve výstavbě bytového komplexu sestávajícího z několika bytových domů. Navrhovaný záměr (bytový komplex) je členěn do tří severojižně souběžně orientovaných sektorů A, B a C. V souvislosti s předmětnou výstavbou dojde k realizaci stavby s převažující funkcí bydlení v bytových domech, přičemž v parteru severní části sektoru A1 je uvažováno s prostorem s funkcí nebytovou. Tento prostor je určen pro funkční využití služeb – kavárna a kancelář. Součástí záměru je rovněž realizace dopravní a technické infrastruktury, dále je součástí záměru i návrh podzemních a povrchových parkovacích stání, včetně řešení infrastruktury pro pěší a veřejnou dopravu. Záměr rovněž počítá s realizací modrozelené infrastruktury (terénní a sadové úpravy, systém nakládání s dešťovými vodami – akumulace a vsakování). Nedílnou součástí záměru jsou i nezbytné přeložky inženýrských sítí, a dále realizace přípojek a nezbytné úpravy technické a dopravní infrastruktury v území a jeho nejbližším okolí.

V rámci oznámení záměru byly hodnoceny kumulativní vlivy s ostatními záměry v dotčeném území – obchvat I/23, lokalita B13 – Okrajová, BD Pod Lipou (207 bytů), lokalita B15 – BD Terůvky (58 bytů). Na základě provedeného hodnocení nebudou tyto vlivy významné.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Záměr řeší výstavbu bytového komplexu sestávajícího z několika bytových domů, navazujících svým uspořádáním, výškou a vizuální podobou na charakter a urbanistickou strukturu stávající zástavby v jižní části města Třebíče v lokalitě severně od „Vídeňského rybníka“. V řešeném území je severně od ulice Na Hvězdě navržen stavební blok bytových domů, které jsou uspořádány do 3 souběžných sektorů A, B a C. Tyto sektory jsou členěny na jednotlivé sekce (A1–A4, B1–B4 a C1–C3). Součástí komplexu stavebního bloku bytových domů jsou dvoupodlažní velkokapacitní podzemní parkovací garáže. Areál navržených obytných domů je prostorově a objemově členěn na dispozičně samostatně fungující celky. Sektory A1, A2, A3 a A4 tvoří hmotově ucelený objem o šesti nadzemních podlažích, který vytváří uliční frontu vůči ulici Vltavinská. Sektory B1, B2, B3, B4, C1, C2 a C3 tvoří otevřenou propustnou zástavbu, která opticky záměrně zachovává průhledy skrze území. Sektory B1 a C1 jsou šestipodlažní. Další navržené „osazené“ bytové solitery v zeleni, směrem od města výškově postupně klesají, a tedy sektory B2, B3, a C2 jsou pětipodlažní, B4 a C3 pak čtyřpodlažní. Výška jednotlivých objemů se takto záměrně různí, ve snaze navázat na severní straně na výškovou hladinu okolních sousedních bytových domů. Výška dalších navržených objektů se směrem k ulici Na Hvězdě, která lemuje jižní část stavebního pozemku snižuje.

U záměru lze očekávat plošné, případně hlubinné zakládání staveb. U bytových domů s dvěma podzemními podlažními bude při uvažovaném založení v úrovni cca 7 až 7,5 m pod stávajícím terénem základová spára uložena v prostředí kompaktních skalních hornin (masivu mírně zvětralých skalních hornin). U nepodsklepených bytových domů (předpoklad A4, B4) v jižní části zájmové plochy budou tyto založeny v prostředí zvětralinového pláště, který je tvořen výhradně ulehlymi písky s příměsí jemnozrnné zeminy. Alternativou pro založení nepodsklepených bytových domů je pak hlubinné založení na pilotách či mikropilotách, vetknutých do prostředí kompaktních skalních hornin. Z hlediska konstrukčního systému stavby lze uvést, že u objektu se předpokládá jeho založení pomocí bílé vany – železobetonová základová deska z vodostavebního betonu podepřená v místech největšího zatížení (pod jádry podlažních bloků). Na úrovni 2. PP

bude vytvořena společná základová železobetonová deska pro celý bytový komplex. Suterénní obvodové stěny budou železobetonové monolitické (systém bílé vany). Svislý nosný systém bude na úrovni 2. PP a 1. PP (v prostoru parkovacích stání) tvořen sloupovým železobetonovým systémem. Na úrovni stropu 1. PP bude vytvořena společná monolitická železobetonová deska. Z této monolitické desky poté budou vyrůstat jednotlivé bloky bytových domů. Betonová deska bude podporována systémem sloupů a stěn v prostoru 1. PP a 2. PP. Monolitické železobetonové stěny budou i na úrovni 1. NP a 2. NP u jednotlivých bloků. Ve vyšších patrech bytových domů pak bude kombinace železobetonového monolitického a zděného stěnového systému. Vodorovné nosné stropní a střešní konstrukce jsou navrženy jako železobetonové monolitické desky. Součástí střešní železobetonové monolitické desky budou dále atiky po obvodě objektů. Konstrukce schodišťových ramen, balkonových desek, markýz, mezipodest a výtahové šachty budou navrženy jako prefabrikované. Konstrukční systém staveb, resp. jednotlivých stavební objektů bude ještě upřesněn v pokročilejší fázi projektových příprav, případně v dalším stupni projektových příprav záměru.

Stavba bude napojena na centrální zásobování teplem s předávacími stanicemi pod jednotlivými bytovými bloky, kde jsou umístěny vlastní výměníky a rozdělovače. Z rozdělovačů je proveden páteřní rozvod pod stropem 1. PP k bytovým šachtám. V každém bytě bude umístěna bytová stanice, na níž bude napojen rozvod ústředního topení k vlastním radiátorům a jejíž součástí je i výměník na přípravu teplé užitkové vody pro daný byt. V bytech je zajištěno přirozené větrání okny, doplněné nuceným podtlakovým větráním hygienického zázemí a kuchyní.

Posuzovaný záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Záměr „**Rezidence Vídeňský rybník – Třebíč**“ naplňuje dikci bodu 109 (*Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu. Limit: 500 míst.*), kategorie II, přílohy č. 1 k zákonu o EIA, jako záměr ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona o EIA.

V souladu s § 7 zákona o EIA bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován dle zákona o EIA. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení dle § 22 písmene a) zákona o EIA byl Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství.

Na základě informací, uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádřeních k oznámení a zjišťovacího řízení, provedeného dle zásad, uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA, **rozhoduje** příslušný úřad, že záměr

„Rezidence Vídeňský rybník – Třebíč“

nemá významný vliv na životní prostředí a **nebude** posuzován dle zákona o EIA.

Odůvodnění

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA:

Hodnocení záměru bylo provedeno s ohledem na jeho umístění, charakter, kapacitu a rozsah činností souvisejících s jeho realizací a provozem, a to ve vztahu k očekávaným vlivům na

jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Vlivy záměru, s ohledem na jeho charakter a lokalizaci v území, nebudou významné. Z hlediska rozsahu vlivů záměrem nebude překročeno lokální měřítko vlivů. Záměr obsahuje odpovídající opatření k prevenci, vyloučení a snížení negativních vlivů na životní prostředí (všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace budou v budovách/objektech umístěna a instalována tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření do vnitřního prostoru stavby; při nakládce a vykládce budou minimalizovány spádové výšky; atd.), za kterých lze považovat záměr z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný. Na základě výše uvedeného, oznámení záměru a vyjádření k němu uplatněným, dospěl příslušný úřad k závěru, že intenzita zásahů do složek životního prostředí nebude významná. Vlivy na zájmy chráněné zákonem o EIA, i jejich rozsah, jsou jednoznačně určeny a není tedy třeba je v dalším procesu o posuzování vlivů na životní prostředí upřesňovat.

I. Charakteristika záměru

Cílem posuzovaného záměru je výstavba celkem 11 bytových domů, přitom v parteru jednoho z objektů je navržena malá kavárna a kancelář správce objektu. Záměrem také v řešeném území vznikne 715 nových parkovacích stání.

Záměr je umístěn na pozemcích zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“), spadající pod III. (BPEJ 5.32.01) potažmo V. třídu (BPEJ 5.37.15) ochrany ZPF. V souvislosti s předmětným záměrem se předpokládá celkový trvalý zábor pozemků patřících pod zemědělský půdní fond o výměře cca 3,2 ha. Z toho většina pozemků patří pod III. třídu ochrany (cca 3,1 ha). Řešené území se nenachází na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Objekt bude napojen na stávající městský vodovodní řád pomocí nových vodovodních přípojek. Zásobování bude zajištěno pro bytové jednotky, komerční parter a požární hydranty. Celková směrná roční spotřeba vody pro záměr je odhadována na 36 752 m³/rok. Záměr je pro automobilovou dopravu komunikačně zpřístupněn z obou směrů stávající ulice Vltavínská. Předpokládá se, že cca 60 % jízd bude vedena Vltavínskou ulicí ve směru na jih k ulici Na Hvězdě a ke Znojenské, s dalším rozpadem do komerčních areálů při Znojenské ulici nebo dále ve vazbách na pracovní příležitosti v jihovýchodním segmentu města a navazujícím spádovém území ve směru na Dukovany. Zbývajících cca 40 % jízd pak bude vedeno Vltavínskou ulicí v opačném směru na sever s rozpadem do Družstevní ulice a také ve směru do centra města. Celková hodnota vyvolané zdrojové a cílové dopravy po uvedení záměru do provozu je ve výši 783 jízd vozidel do 3,5 t v jednom směru za 24 hodin průměrného pracovního dne, počty vozidel nad 3,5 t jsou pak uvažovány v obvyklé výši cca 1 %, to je dalších 7 jízd vozidel nad 3,5 t, to je tedy celkem 790 jízd všech vozidel v jednom směru za 24 hodin průměrného pracovního dne (pro příjezd i odjezd vozidel se předpokládá stejný počet jízd). Předpokládané nároky předmětného záměru na biologickou rozmanitost jsou malé a týkají se převážně záboru ruderalních ploch bez vyšší ochranné hodnoty. Celkové ovlivnění místa zásahu z pohledu biodiverzity je v kontextu samotného místa – urbanizovaná krajina Třebíče a přítomných biotopů malé, nevýznamné. V průběhu realizace a provozu záměru budou vznikat běžné odpady, odpovídající danému druhu záměru. S odpady bude nakládáno v souladu s platnou legislativou v oblasti odpadového hospodářství. Provoz záměru nepředstavuje významný rizikový faktor vzniku havárií nebo nestandardních stavů s nepříznivými environmentálními důsledky. Je srovnatelný s obdobnými běžně provozovanými záměry. Záměr byl zpracován a předložen k posouzení v jedné variantě, která je uvedena v předloženém oznámení záměru.

II. Umístění záměru

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“). Území nezasahuje do žádného nadregionálního, regionálního ani lokálního prvku ÚSES. Záměr se nenachází na území přírodního parku dle zákona o ochraně přírody a krajiny. V zájmovém území posuzovaného záměru se nenacházejí žádné významné krajinné prvky dané

§ 3 zákona o ochraně přírody a krajiny ani registrované významné krajinné prvky dle § 6 zákona o ochraně přírody a krajiny. V zájmovém území navrhovaného záměru se nenachází žádný památný strom. Záměrem nedojde k ovlivnění soustavy Natura 2000. Dne 20. 3. 2026 pod č. j. KUJI 25799/2026 OZPZ 2139/2025 vydal Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko, v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém je uvedeno, že záměr nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu Kraje Vysočina. V řešeném území ani v jeho blízkosti se nenacházejí žádné přírodní zdroje. Převážná většina řešeného území předmětného záměru se nachází v území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN I – Vídeňský rybník (ID SAS: 22784), proto bude postupováno v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Přímo v zájmovém území posuzovaného záměru se nenacházejí žádné nemovité ani movité kulturní památky, či jejich ochranná pásma. V zájmovém území předmětného záměru ani v jeho nejbližším okolí se nenacházejí žádné vodní toky ani vodní plochy. Zájmové území navrhovaného záměru neleží v záplavovém území a ani se nenachází v blízkosti záplavových území. Dotčené území nezasahuje do CHOPAV. V prostoru záměru se nenachází žádné staré ekologické zátěže. Záměr nebude zdrojem žádných vlivů přesahujících státní hranice.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo

Pro posouzení vlivů záměru na veřejné zdraví byly zpracovány odborné studie: Vyhodnocení vlivu hluku na veřejné zdraví (příloha č. 4 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., květen 2026) a Vyhodnocení vlivů znečištění ovzduší na veřejné zdraví (příloha č. 5 předloženého oznámení, Mgr. Robert Polák, červen 2026). Hodnocení vlivů na veřejné zdraví vychází ze zpracovaných odborných studií – Akustického posouzení (příloha č. 2 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., duben 2026) a Rozptylové studie (příloha č. 3 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., červen 2026). Z provedeného vyhodnocení zdravotních rizik vyplývá závěr, že záměr nebude představovat významné, resp. znatelné zvýšení zdravotních rizik pro obyvatele v okolí záměru.

Vlivy na hlukovou situaci event. další fyzikální a biologické charakteristiky

Pro zhodnocení vlivu záměru na hlukovou situaci v dotčeném území, tj. hluku ve fázi výstavby a provozu záměru, bylo zpracováno Akustického posouzení (příloha č. 2 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., duben 2026). Z provedeného hodnocení vyplývá, že z posouzení činnosti stavebních strojů v průběhu předpokládaných nejhluchnějších etap výstavby a mimostaveništní dopravy vyplývá, že hygienický limit hluku ze stavební činnosti není překročen. Z posouzení hluku z obslužné staveništní dopravy včetně ostatní dopravy na mimostaveništních komunikacích je patrné, že nedojde k překročení příslušného hygienického limitu pro denní dobu pro chráněné stavby. Z posouzení hluku z dopravy pro výhledové roky je patrné, že v roce 2028 bez záměru a se záměrem a ve výhledovém roce 2031 bez záměru a se záměrem nedochází ve výpočtových bodech k překročení hygienického limitu hluku pro denní a noční dobu a hygienické limity jsou splněny. V případě srovnání stavu se záměrem a bez záměru výhledového roku 2028 dojde k nárůstu hodnot $L_{Aeq,T}$ nejvýše o 0,3 dB v denní a o 0,2 dB v noční době. V případě srovnání stavu se záměrem a bez záměru výhledového roku 2031 dojde k nárůstu hodnot $L_{Aeq,T}$ nejvýše o 0,3 dB v denní a o 0,3 dB v noční době. Z výpočtů hluku z provozu stacionárních zdrojů je patrné, že ve všech výpočtových bodech v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb po zprovoznění záměru nedojde k překročení hygienického limitu hluku pro denní a noční dobu. Dále byla v rámci akustického posouzení formulována protihluková opatření, která jsou uvedena v kapitole B. I. 6. předloženého oznámení záměru (v časech od 6:00 do 7:00 h a od 21:00 do 22:00 h nebudou probíhat hlučné stavební práce a práce související s provozem stavebních strojů; v noční době a v časech od 6:00 do 7:00 h a od 21:00 do 22:00 h nebude v provozu obslužná

doprava výstavby; atd.) a budou nedílnou součástí projektové dokumentace stavby. Z provedeného hodnocení vyplývá, že vlivy záměru na hlukovou situaci nebudou významné.

V rámci předloženého záměru bylo provedeno světelně-technické posouzení vlivu plánovaného záměru z hlediska posouzení zastínění, které bylo hodnoceno v rámci studie Posouzení zastínění (příloha č. 10 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., únor 2026). Z provedeného hodnocení vyplývá, že po realizaci záměru budou zachovány dostatečné světelně-technické podmínky u stávající okolní zástavby.

Všechna venkovní svítidla (veřejné osvětlení areálu, osvětlení vstupů a vjezdů do budov) budou navržena jako plně cloněná s nulovým vyzařováním do horního poloprostoru. Světelné zdroje budou mít rovněž korigovanou teplotu chromatičnosti (teplá bílá, max. 2700–3000 K) pro minimalizaci vlivu na entomofaunu. Osvětlení bude řízeno časovými spínači nebo čidly s útlumem v nočních hodinách. Při podrobném návrhu světelných zdrojů v dalším fázi projektových příprav bude postupováno v souladu s platnými legislativními předpisy a normami, a dále i s obecnými doporučeními k zamezení výskytu světelného znečištění dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí (č. j. MZP/2023/710/2146 ze dne 29. září 2023) a Jednoduchou osvětlovací příručkou vydanou v dubnu 2021 Ministerstvem životního prostředí, která slouží jako doporučení pro návrh šetrného moderního osvětlení. S ohledem na charakter záměru bude jeho vliv na světelné znečištění akceptovatelný. Z hlediska problematiky světelného znečištění nebude výstavba ani provoz záměru představovat významný negativní vliv pro životní prostředí v daném území.

Vlivy na ovzduší a klima

Pro zhodnocení vlivu záměru na ovzduší byla zpracována Rozptylové studie (příloha č. 3 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., červen 2026). Rozptylová studie byla zpracována pro znečišťující látky: suspendované částice PM_{10} ; suspendované částice $PM_{2,5}$; CO , NO_2 ; benzen; benzo(a)pyren. Ze závěrů provedeného hodnocení vyplývá, že vyhodnocení vlivu stavební činnosti na kvalitu ovzduší je provedeno pro modelové hodnoty nárůstu průměrných denních koncentrací suspendovaných částic frakce PM_{10} a maximálních hodinových koncentrací oxidu dusičitého. Jde o nejvhodnější imisní charakteristiky pro popis vlivu stavby na kvalitu ovzduší s ohledem na platné imisní limity. Imisnímu limitu se v zájmovém území nejvíce blíží průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu, k němuž se dle § 12 odst. 1 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“) přihlíží. Nejvyšší hodnoty imisního limitu jsou ve čtvercích (564453), kde koncentrace této znečišťující látky dosahuje 70 % úrovně imisního limitu. Ostatní hodnocené znečišťující látky mají ve vztahu k imisním limitům dostatečnou rezervu a nejvíce se imisnímu limitu přibližují maximální denní koncentrace PM_{10} a průměrné roční koncentrace $PM_{2,5}$ – obě tyto znečišťující látky dosahují 62 %, resp. 64 % jejich imisního limitu. Ostatní hodnocené znečišťující látky mají ve vztahu k imisním limitům dostatečnou rezervu. Dle výsledků rozptylové studie nebude docházet vlivem posuzovaného záměru k překračování imisních limitů vyhlášených pro ochranu zdraví lidí pro posuzované znečišťující látky. Z pohledu hodnocení vlivu stavebních prací na imisní situaci v lokalitě nebude docházet k překračování imisních limitů. Pro další snížení vlivu stavebních prací na imisní situaci byla formulována konkrétní opatření, která jsou uvedena v předloženém oznámení záměru (při nakládce a vykládce budou minimalizovány spádové výšky; odkryté suché plochy budou zvlhčovány (skrápěny), a to v době déletrvajícího sucha nebo při větrném počasí; atd.). S ohledem na provedené hodnocení vlivy záměru na ovzduší budou nevýznamné.

Za účelem zhodnocení vlivů na klima byla zpracována studie Vlivy záměru na klimatický systém a odolnost projektu vůči klimatickým změnám (příloha č. 6 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., květen 2026). Cílem studie je vyhodnocení vlivů záměru na klimatický systém Země a rovněž zhodnocení rizik spojených s klimatickými změnami, z hlediska jejich vlivu na uvedený záměr. Z provedeného hodnocení vyplývá, že předložený záměr nemá významný vliv na

klima. Posuzovaný záměr není v přímém rozporu s žádnými cíli a opatřeními definovanými v relevantních strategiích a koncepcích v oblasti ochrany klimatu.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Předmětný záměr je situován při dolním okraji souvisle zastavěného území města Třebíč, na území místní části Horka-Domky. Předmětný záměr bude realizován na území, které je v současné době nezastavěným pozemkem. Jedná se o antropogenně pozměněné území, které zasahuje do areálu odvodňovaného melioračním zařízením, nelze tedy hovořit o vlivu záměru na přirozený vodní režim, ale o vlivu záměru na stávající vodní režim. Přímo v zájmovém území předmětného záměru ani v jeho nejbližším okolí se nenacházejí žádné vodní toky ani vodní plochy, které mohou být záměrem přímo dotčeny.

Způsob nakládání s odpadními vodami ve fázi výstavby bude probíhat v souladu s platnou legislativou. Odvádění dešťových, odpadních a technologických vod ze staveniště bude řešeno tak, aby nedocházelo ke znečištění ploch přiléhajících ke staveništi a zároveň aby odtékající vody nezpůsobily podmáčení okolních ploch. Staveniště bude zabezpečeno tak, aby nebyla splavována zemina či jiné nečistoty do kanalizace. Negativní ovlivnění pozemků zamokřením nenastane. Za účelem zachování kvality povrchových a podzemních vod v průběhu výstavby záměru budou realizována opatření, která jsou uvedena v předloženém oznámení (stavební mechanismy budou vybaveny dostatečným množstvím sanačních prostředků pro případnou likvidaci úniků ropných látek; v prostoru stavby nebudou skladovány pohonné hmoty a maziva, nutná manipulace s nimi bude omezena na minimum, na staveništi nebude čerpací stanice pohonných hmot; atd.).

Předmětný záměr bude napojen na stávající městský vodovodní řád pomocí nových vodovodních přípojek. Celková směrná roční spotřeba vody pro záměr je odhadována na 36 752 m³/rok. Záměr bude připojen na veřejný kanalizační řád. Kvalita odpadních vod při vypouštění do jednotné kanalizace bude splňovat kanalizační řád příslušných kanalizací v povodí ČOV Třebíč. Záměrem nebude dotčeno žádné ochranné pásmo vodního zdroje, ochranné pásmo vodní nádrže, ani chráněná oblast přirozené akumulace vod, resp. nebude dotčen ani žádný přírodní léčivý zdroj či zdroj minerálních vod, včetně ochranných pásem. Zájmové území navrhovaného záměru neleží v záplavovém území a ani se nenachází v blízkosti záplavových území. S ohledem na charakter záměru nebudou vlivy na povrchové a podzemní vody významné.

Vlivy na půdu, horninové prostředí a přírodní zdroje

V souvislosti s předmětným záměrem se předpokládá celkový trvalý zábor pozemků náležejících do ZPF o výměře cca 3,2 ha. Z toho většina pozemků patří pod III. třídu ochrany (cca 3,1 ha), zbylé půdy spadají pod V. třídu ochrany ZPF. Z hlediska kvality dotčených zemědělských půd se jedná o půdy se středním stupněm ochrany a průměrnou produkční schopností. Tyto půdy je možno využít pro nezemědělské účely. Záměr je v souladu s platným územním plánem města Třebíč. Záměr si nevyžádá vynětí z PUPFL.

Záměrem nebudou dotčena výhradní ložiska ani ložiska nevyhrazených nerostů, či dobývací prostory, nebo chráněná ložisková území. V kontaktu s navrhovanou stavbou nejsou žádná poddolovaná ani sesuvná území. Realizací předmětného záměru dojde k zásahu do horninového prostředí – především zakládáním nových staveb – bytových domů (nejvýznamněji se vliv projeví u zakládání podzemního parkingu o dvou podzemních podlaží, kdy základová spára bude přibližně 7 až 7,5 m pod současným terénem), či realizací zpevněných ploch a komunikací. Vliv lze označit za lokální a z hlediska ovlivnění životního prostředí za nevýznamný. Negativní ovlivnění horninového prostředí ve fázi provozu záměru se při dodržení všech předpisů týkajících se ochrany životního prostředí nenastane. Vlivy záměru na půdu, horninové prostředí a přírodní zdroje jsou s ohledem na výše uvedené nevýznamné.

Vlivy na faunu, floru a ekosystémy

Za účelem zhodnocení vlivů záměru na zájmy ochrany přírody bylo zpracováno Hodnocení vlivu zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny podle § 67 zák. č. 114/1992 Sb. (příloha č. 8 předloženého oznámení, Ing. Kateřina Lagner Zímová, červen 2026).

Z hlediska flóry lze uvést, že na plochu záměru nejsou přímo vázány vzácné ani zvláště chráněné druhy rostlin. Žádné zvláště chráněné druhy rostlin nebyly v zájmové lokalitě zjištěny. Diverzita rostlin na ploše záměru je průměrná, dominuje travobylinná vegetace s roztroušenými keřovými porosty, na východní hranici plochy záměru se nachází pás křovin relativně pestré skladby. Mezi rostlinami převládají druhy běžné, řada druhů preferuje různá člověkem ovlivněná prostředí. Na ploše záměru se nachází též invazní druhy rostlin osidlující člověkem pozmeněná stanoviště. Aby nedošlo k nadměrnému úhynu rostlin, nebo ničení jejich biotopů, budou respektována opatření uvedená v předloženém oznámení (travní směsi, které budou využity přímo v prostoru záměru budou doplněny regionálními medonosnými rostlinami, doporučené druhy rostlin: jetel luční, komonice bílá, úročník bolhoj, vičenec ligrus, vikev setá, tollice vojtěška, čičorka pestrá, hořčice bílá, pohanka obecná, svazanka vratičolistá, slunečnice roční, kmín kořený, mrkev krná, sléz lesní, divizna velkokvětá, chrpy, bodláky, pcháče či hvozdíky; dřeviny, které nebudou káceny, budou v průběhu prací ochráněny dle ČSN 83 9061: Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích; atd.).

Vlivem záměru dojde ke kácení dřevin. Celkem má být pokáceno celkem 18 stromů (myrobalán třešňový – 5 ks, slivoň rod. – 2 ks, jabloň rod. – 2 ks, lípa srdčitá – 6 ks, javor babyka – 2 ks, jeřáb prostřední – 1 ks) a 10 porostních skupin, z toho u dvou porostních skupin dojde ke kácení pouze u jejich dílčích částí. Celkový součet plochy kácených porostů činí cca 1 147 m². Navrženými sadovými úpravami dojde ke kompenzaci dřevin, které budou pokáceny. V navržených výsadbách je užito kulturních odrůd dřevin s ohledem na stanoviště a požadavky využití jednotlivých ploch. Na střechách jednotlivých bytových bloků bude v souladu s aktuálním regulačním plánem umístěna extenzivní zeleň (zelená střecha).

Z hlediska vlivu na faunu lze uvést, že v dotčené ploše byl identifikován vliv na populace zvláště chráněného druhu – otakárek fenyklový (*Papilio machaon*). V rámci realizace záměru budou vytvořeny vhodné podmínky pro tento druh. Dopad tedy nebude významný. Dle NDOP jsou v severní části území evidovány nálezy rorýse obecného (*Apus apus*), jižně je pak uváděn výskyt koroptve polní (*Perdix perdix*). Ani jeden z uvedených ZCHD nebyl na ploše záměru během průzkumů sledován. Rorýs obecný zaletuje nad územím za potravou, koroptev byla potvrzena na zemědělských pozemcích jižně cca 200 m od záměru. Na ploše záměru se nevyskytuje pravděpodobně z důvodu fragmentace území dopravou a velmi intenzivnímu pohybu osob a domácích psů po ploše záměru. Realizace záměru představuje změnu dotčeného biotopu, avšak při dodržení stanovených opatření mohou přítomné druhy plochu opět osídlit. Záměr nepředstavuje významnou novou ekologickou bariéru v krajině. Již nyní se nachází v okolí velké množství zastavěných ploch, které stávající prostupnost území komplikují. Pro minimalizaci negativních vlivů na faunu byla navržena opatření, která jsou součástí předloženého oznámení (kácení dřevin musí být realizována mimo hnízdění ptáků, tedy dřeviny mohou být pokáceny v období od 15. září do 15. března, anebo po předchozí kontrole biologického dozoru; atd.).

Dle dat z vrstvy Mapování biotopů od AOPK ČR se v dotčeném území ani v jeho blízkém okolí nenachází přírodní biotopy nebo hodnotné nepřírodní biotopy. Nejbližší mapované biotopy od hranice zájmového území jsou evidovány v nivě řeky Jihlavy ve vzdálenosti cca 970 m severním směrem, přitom se jedná o mozaiku přírodních biotopů L4 – suťové lesy, S1.2 – štěrbinová vegetace silikátových skal a drovin a biotopů silně ovlivněných nebo vytvořených člověkem v podobě lesních kultur s nepůvodními jehličnatými, nebo listnatými dřevinami (X9A a X9B). Dle Katalogu biotopů ČR lze dotčené území zařadit pod biotop silně ovlivněný nebo vytvořený člověkem (X), konkrétně pak jako X2 – intenzivně obhospodařované pole, které je charakterizováno kulturami obilnin, okopanin, řepky a dalších bylinných zemědělských plodin,

obvykle v rozsáhlých lánech nebo i na menších polích pravidelně ošetřovaných herbicidy. Okrajové části zájmového území lze zařadit pod biotop X1 – urbanizovaná území, přitom porostní skupiny dřevin v rámci orné půdy lze rovněž zařadit pod biotop X12B – Nálety pionýrských dřevin, ostatní porosty.

Vlivy záměru na flóru, faunu a ekosystémy při respektování navržených opatření, uvedených v rámci předloženého oznámení, nebudou významné.

Vlivy na krajinu a krajinný ráz

Za účelem zhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz bylo zpracováno Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 9 předloženého oznámení, EKOLA group, spol. s r.o., červen 2026). Z provedeného hodnocení vyplývá, že plánovaný záměr je navržen s ohledem na kritéria ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Vliv navrhovaného zásahu je hodnocen jako únosný zásah do krajinného rázu. Vlivy záměru na krajinný ráz tedy budou nevýznamné.

Vlivy na hmotný majetek a kulturní památky

Realizace záměru nevyvolá významnou potřebu zásahu do hmotného majetku. Předmětné území je v současném stavu nezastavěné a realizace záměru nevyžaduje demolice. Počítáno je pouze s nezbytnými přeložkami inženýrských sítí v území a dále s přípojkami a nezbytnými úpravami technické a dopravní infrastruktury v území a jeho nejbližším okolí. Záměr počítá s napojením území na stávající dopravní infrastrukturu, dílčími úpravami komunikací, přeložkami sítí a vytvořením bezpečných pěších, bezbariérových a cyklistických tras. Přímo v zájmovém území posuzovaného záměru se nenacházejí žádné nemovité ani movité kulturní památky, či jejich ochranná pásma. Přímo v zájmovém území záměru se na okraji pole nachází smírčí kříž z roku 1775. Jedná se o kámen s reliéfem kříže a sekerou o rozměru cca 105 x 60 x 20 cm. Nejedná se o památkově chráněný objekt, respektive kříž není evidován jakožto nemovitá kulturní památka. S ohledem na lokální historický význam této památky byla navržena opatření pro jeho ochranu, která jsou uvažována jako součást vlastního záměru. Dle státního archeologického seznamu ČR se převážná většina řešeného území předmětného záměru nachází v území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN I – Vídeňský rybník (ID SAS: 22784), tedy území s jednoznačně prokázaným výskytem archeologických nálezů z období neolitu a doby římské. V případě, že by došlo k archeologickému nálezu, bude postupováno v souladu s platnou legislativou. Posuzovaný záměr nebude mít významný vliv na hmotný majetek a kulturní památky.

2. Úkony před vydáním rozhodnutí:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (dále také „KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ“), obdržel jako příslušný úřad dle § 22 písmene a) zákona o EIA dne 29. 6. 2026 oznámení záměru „Rezidence Vídeňský rybník – Třebíč“, které podala společnost EKOLA group, spol. s r.o., IČO 639 81 378, Mistrovská 4, 108 00 Praha 10 (zástupce oznamovatele), zpracované dle přílohy č. 3 k zákonu o EIA. Dopis o zahájení zjišťovacího řízení byl příslušným úřadem rozeslán dne 2. 7. 2026 pod č. j. KUJI 57536/2026 OZPZ 1190/2026 MI. Informace o oznámení záměru byla zveřejněna dle § 16 zákona o EIA na úředních deskách: Kraje Vysočina 3. 7. 2026 a města Třebíč 3. 7. 2026.

Oznámení záměru bylo zveřejněno na internetu v Informačním systému EIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_VYS1394).

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, v průběhu zjišťovacího řízení obdržel celkem šest vyjádření dotčených orgánů. KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ k záměru neobdržel žádné vyjádření dotčeného územního samosprávného celku, dotčené veřejnosti, ani veřejnosti.

3. Podklady pro vydání rozhodnutí:

- Oznámení záměru „Rezidence Vídeňský rybník – Třebíč“, zpracované Ing. Zuzanou Vošickou (EKOLA group, spol. s r.o., IČO 639 81 378, Mistrovská 4, 108 00 Praha 10) – autorizovaná osoba dle § 19 zákona o EIA, červen 2026;
- Plné moci: k zastupování společnosti JTH Real Estate 3 s.r.o., IČO 174 92 971, Krupská 33/20, 415 01 Teplice společností EKOLA group, spol. s r.o., IČO 639 81 378, Mistrovská 4, 108 00 Praha 10;
- Vyjádření, uvedená níže v bodě 4 odůvodnění tohoto rozhodnutí.

4. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

- Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí, č. j. OŽP 64233/26 – SPIS 8938/2026/Pod ze dne 14. 7. 2026;
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (odpadové hospodářství), č. j. KUJI 61729/2026 OZPZ 982/2023 ze dne 17. 7. 2026;
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ovzduší), č. j. KUJI 64188/2026 OŽPZ 254/2026/Rů ze dne 28. 7. 2026;
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ZPF), č. j. KUJI 65410/2026 OZPZ 464/2024 ze dne 31. 7. 2026;
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana přírody), č. j. KUJI 65478/2026 OZPZ 319/2026 ze dne 31. 7. 2026;
- Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, č. j. KHSV/14567/2026/TR/HOK/Flá ze dne 31. 7. 2026.

5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí, č. j. OŽP 64233/26 – SPIS 8938/2026/Pod ze dne 14. 7. 2026

Ve svém vyjádření Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí uvádí, že nemá připomínek k zahájenému zjišťovacímu řízení ve věci „Rezidence Vídeňský rybník – Třebíč“. Dále z hlediska vodního hospodářství upozorňuje, že vzhledem k opakujícím se stále déle trvajícím obdobím sucha a trvalým snižováním hladiny podzemní vody a schváleným Plánům povodí musí být všechny srážkové vody likvidovány v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), tedy jejich akumulací, využitím, vsakováním apod., žádné srážkové vody nesmí být vypouštěné do veřejné jednotné, splaškové nebo dešťové kanalizace. Pokud nebude možné všechny nevyužité srážkové vody zasakovat, potom je třeba vybudovat např. otevřenou povrchovou retenční nádrž, kde se budou všechny přebytečné a nevyužité srážkové vody akumulovat. Vodoprávní úřad nesouhlasí s poslední větou na str. 36 technické zprávy – odstavec „Charakter staveniště“ na str. 35-36. Povrchové a podzemní vody ve stavební jámě nelze mísit, a to především v případě, pokud by mělo jít o znečištěné oplachové vody a podzemní vody. Sděluje, že k žádosti o jednotné environmentální stanovisko je třeba předložit s projektovou dokumentací i stanovisko Povodí Moravy, s.p. Z hlediska ochrany přírody a krajiny upozorňuje, že pro následné vyhodnocení vlivů záměru dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, na nesrovnalosti v mapových podkladech části Příloha 7 Dendro a na kolize některých stavebních objektů se stávajícími dřevinami: Příloha 7 Dendro: Příloha 1 - Mapa inventarizovaných stromů a porostních skupin – chybný údaj v legendě ohledně označení stromů vyžadujících povolení ke kácení, Příloha 4 - situace kácení – špatné označení – v příloze je návrh řešení sadových úprav. Kolize stavebních objektů se stávajícími dřevinami: Část navrženého stavebního záměru zasahuje i mimo pozemky investora. Jde zejména o trasu teplovodní přípojky, přeložku trasy cyklostezky a navržené zasakovací objekty. Trasa teplovodu i navržená přeložka cyklostezky jsou vedeny nepřípustně blízko ke stávajícím dřevinám a

nerespektují normu ČSN 83 9061 – technologie vegetačních úprav v krajině – ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Navrženým umístěním vsaků mimo vlastní staveniště, v areálu bývalé zásobní zahrady na severní straně záměru, dochází ke kolizi s porostem stávajících dřevin. Závěrem uvádí, že záměr není nutné dále posuzovat dle zákona o EIA, je dostačující ošetření vlivu záměru na životní prostředí v následných správních řízeních.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Obdržené vyjádření upozorňuje na formální nedostatky a zároveň informuje oznamovatele o požadavcích, které s ním budou řešeny v rámci další fáze projektové přípravy záměru – jednotné environmentální stanovisko. Oznamovatel je touto formou o tom informován. V rámci předloženého záměru je s dodržení uvedených ČSN počítáno.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (odpadové hospodářství), č. j. KUJI 61729/2026 OZPZ 982/2023 ze dne 17. 7. 2026

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém vyjádření z hlediska odpadového hospodářství uvádí nejdříve základní charakteristiku záměru. Dále z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) uvádí, že k žádosti o JES bude předložena projektová dokumentace záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve které z pohledu zákona o odpadech doporučuje uvést předpokládané množství a popis odpadů, včetně kategorie a katalogového čísla odpadu spolu s plánovaným způsobem nakládání. Způsob nakládání s odpady volit tak, aby byl v souladu s hierarchií odpadového hospodářství dle § 3 zákona o odpadech. Při nakládání s odpady bude dodržována hierarchie odpadového hospodářství dle § 3 zákona o odpadech. Prioritou je předcházení vzniku odpadu, pokud nelze vzniku odpadu předejít, pak následuje jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití (pokud lze odpad s ohledem na jeho charakter takto využít), a není-li možné ani to, jeho odstranění (např. skládkováním). Vzniklé odpady budou soustřeďovány odděleně podle jednotlivých druhů a kategorií. Nakládání s vybouranými stavebními materiály při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby bude realizováno v souladu s § 42 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění. Z předloženého záměru plyne, že dojde k nakládání s větším množstvím výkopových zemin a jiných přírodních materiálů vytěžených během stavební činnosti. Upozorňuje na doplnění projektové dokumentace o režim, ve kterém bude s vytěženou výkopovou zemínou a kamením a jiným přírodním materiálem dále nakládáno, s uvedením popisu plnění zákonných požadavků plynoucích ze zvoleného režimu. Ze zákona o odpadech vyplývají celkem 4 možné režimy, ve kterých se může vytěžená výkopová zemina a kamení nacházet. Jednou z možností je využití nekontaminované výkopové zeminy a kamení pro účely stavby na místě, na kterém byla vytěžena v režimu mimo působnost zákona o odpadech. Další možností je její využití v režimu předcházení vzniku odpadu, ve kterém nedochází k naplnění definice pojmu odpad ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona o odpadech. Odpadem není rovněž vytěžená zemina a kamení, která naplní definici vedlejšího produktu podle § 8 odst. 1, písm. a) až d) zákona o odpadech. V případě, že nebude využita žádným z těchto způsobů uvedených výše, stane se odpadem a v tomto režimu s ní bude i dále nakládáno. Původce odpadu je povinen se vzniklými odpady nakládat v souladu se zákonem o odpadech. Odpady lze předat pouze osobám, které jsou oprávněné k jejich převzetí v souladu s § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech. Závěrem uvádí, že nemá připomínek a nepožaduje další posuzování dle zákona o EIA.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o zákonných povinnostech, které je nutné respektovat bez ohledu na proces posuzování vlivů na životní prostředí, a které budou řešeny v rámci další projektové přípravy záměru – jednotné environmentální stanovisko. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

**Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ovzduší),
č. j. KUJI 64188/2026 OŽPZ 254/2026/Rů ze dne 28. 7. 2026**

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém stanovisku k posouzení vlivu záměru na životní prostředí v rámci zahájení zjišťovacího řízení dle zákona o EIA ve vztahu k ochraně ovzduší uvádí nejdříve základní charakteristiku záměru. Uvádí, že pro vlastní záměr bude vyžadováno vydání závazného stanoviska k povolení záměru podle § 11 odst. 2, písm. b) a d) zákona o ochraně ovzduší jako součást jednotného environmentálního stanoviska (JES), a to z hlediska zákona o ochraně ovzduší. Dále uvádí zhodnocení záměru z hlediska ochrany ovzduší. Sděluje, že z hlediska zákona o ochraně ovzduší předloží provozovatel na KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ podle § 11 odst. 2, písm. b) a d) zákona o ochraně ovzduší, žádost o závazné stanovisko k povolení záměru (možné také v rámci žádosti o JES – jednotné environmentální stanovisko). K této žádosti je mimo jiné povinen doložit dle § 11 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší rozptylovou studii zpracovanou autorizovanou osobou (firmou), příslušnou projektovou dokumentaci včetně souhrnné technické zprávy a podrobně vypracovaného bodu B. 7. - popis vlivu stavby na životní prostředí a jeho ochrana atd. V případě vydání souhlasného závazného stanoviska k povolení výše uvedeného záměru budou v tomto stanovisku stanoveny provozovateli případně další podmínky z hlediska ochrany ovzduší. Závěrem uvádí, že KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ s realizací předloženého záměru souhlasí a nepožaduje předložený záměr posuzovat dle zákona o EIA.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o zákonných povinnostech, které je nutné dodržet bez ohledu na proces posuzování vlivů na životní prostředí. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ZPF), č. j. KUJI 65410/2026 OŽPZ 464/2024 ze dne 31. 7. 2026

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém vyjádření z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) nejdříve sděluje popis záměru. Informuje, že pokud je možné zaručit, že část této plochy (např. budoucí plánovaná zeleň) nebude dotčena stavební činností (pojezdy mechanizace, skládkování stavebního materiálu apod.), lze na tuto část požádat o povolení výjimky z provádění skrývky ornice dle § 8 zákona o ochraně ZPF. Skrývka kulturních vrstev půdy bude uložena na vlastní deponii situované v okrajové části pozemku (směrem k parku). Deponie bude udržována v nezapleveleném stavu a po dokončení hrubé stavby bude využita pro finální terénní úpravy a ozelenění areálu. Sděluje, že dle § 9 odstavec 6 písmene e) zákona o ochraně ZPF je součástí žádosti o odnětí půdy i návrh způsobu hospodárného využití skrývky kulturních vrstev půdy. Návrhem hospodárného využití kulturních vrstev půdy je v souladu s § 14 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. myšleno její využití při rekultivaci odňatých pozemků a dále především pro zemědělské účely na jiných pozemcích. Návrh musí proto obsahovat kubaturu ornice určenou k rozprostření na konkrétně vymezených zemědělských pozemcích. K tomu je nutné upřesnit plochu těchto pozemků určenou k rozprostření, výslednou vrstvu rozprostírané ornice (max. 15 cm) se zohledněním bonity pozemku a zákres tohoto rozprostření v situaci dle katastrální mapy. Rovněž je třeba doložit souhlas zemědělského uživatele/majitele těchto pozemků s rozprostřením ornice. Vzhledem k celkové dotčené ploše (cca 2,4 ha) bude k udělení souhlasu s trvalým odnětím ze ZPF příslušný KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ. Žádost o udělení souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF včetně nezbytných příloh dle zákona o ochraně ZPF a vyhlášky č. 271/2019 Sb., bude součástí žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o zákonných povinnostech, které je nutné respektovat bez ohledu na proces posuzování vlivů na životní prostředí, a které budou řešeny v rámci další projektové přípravy záměru – jednotné environmentální stanovisko. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana přírody), č. j. KUJI 65478/2026 OZPZ 319/2026 ze dne 31. 7. 2026

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém vyjádření z hlediska ochrany přírody uvádí, že nepožaduje další posouzení dle zákona o EIA. Předložené oznámení je zpracováno dostatečně. Dále uvádí popis a hodnocení záměru. Sděluje, že součástí předloženého oznámení jsou Doporučení k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativního vlivu zásahu, která zahrnují stanovení období pro kácení dřevin, opatření na ochranu dřevin v blízkosti záměru před jejich poškozením, složení travní směsi využití k zatravnění ploch, způsob a interval jejich sečení i doporučení ohledně využití hnojení a pesticidů či herbicidů v rámci realizace vegetačních úprav. Při dodržení těchto opatření nebude mít dle předloženého hodnocení záměr negativní vliv na zájmy ochrany přírody a krajiny. Navržená zmírňující a kompenzační opatření je nutné zahrnout do projektové dokumentace pro následující správní řízení. Záměr je situován mimo plochy významných krajinných prvků, zvláště chráněných území a jejich ochranných pásem, lokalit soustavy Natura 2000 či prvků územního systému ekologické stability.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o požadavcích, které je nutné dodržet v rámci další projektové přípravy záměru – jednotné environmentální stanovisko. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, č. j. KHSV/14567/2026/TR/HOK/Flá ze dne 31. 7. 2026

Ve svém vyjádření jako orgán ochrany veřejného zdraví Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě (dále také „KHS KV“) uvádí, že nepožaduje záměr projednat dle zákona o EIA. Dále KHS KV upozorňuje, že bude v dalších stupních stavebního řízení požadovat předložení měření hluku, které ověří závěry předložené akustické studie.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o podmínce, kterou s ním bude KHS KV řešit v následně vedených řízeních. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel a dotčená veřejnost, uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona o EIA a dotčené územní samosprávné celky, odvolání k Ministerstvu životního prostředí, prostřednictvím Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Splnění podmínek dle § 3 písm. i) bodu 2 zákona o EIA doloží dotčená veřejnost v odvolání.

Toto rozhodnutí nenahrazuje vyjádření dotčených správních úřadů ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

V Jihlavě dne: 13. 8. 2026

Ing. František Mládek
úředník odboru životního prostředí a zemědělství

Kraj Vysočina a město Třebíč se žádají o vyvěšení tohoto rozhodnutí na místě k tomu určeném po dobu stanovenou zákonem (minimálně 15 dnů) a o zaslání potvrzení o vyvěšení Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Po stejnou dobu bude rozhodnutí vyvěšeno i na úřední desce Krajského úřadu Kraje Vysočina. Zveřejněno je též na internetu v Informačním systému EIA (kód záměru VYS1394, https://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr). Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

.....

.....

Podpis oprávněné osoby potvrzující vyvěšení

Podpis oprávněné osoby potvrzující sejmutí

Razítko:

Razítko:

ROZDĚLOVNÍK

Účastník řízení (zástupce oznamovatele):

Datovou schránkou

1. EKOLA group, spol. s r.o., IČO 639 81 378, Mistrovská 4/558, 108 00 Praha 10

Dotčené územní samosprávné celky:

2. Kraj Vysočina, IČO 708 90 749, zastoupený odborem životního prostředí a zemědělství – zde

Datovou schránkou

3. Město Třebíč, IČO 002 90 629, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč

Dotčené orgány:

4. Krajský úřad Kraje Vysočina, IČ 708 90 749 - zde

Datovou schránkou

5. Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, IČO 710 09 311, Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava
6. Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí, IČO 002 90 629, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč