

**Žádost o vydání souhlasu k odnětí podle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně
zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákon o ochraně ZPF“)**

- Účel odnětí, název záměru, stavby:

ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV PASOHLÁVKY – SANATORIUM PÁLAVA

- Požadovaná doba odnětí:

Trvalé

- Informaci, v jakém následném řízení podle stavebního zákona má být souhlas k odnětí zemědělské půdy podkladem (např. územní, stavební, dodatečné povolení stavby, územní souhlas, žádné):

Územní a stavební řízení

- Stavbou jsou dotčeny následující pozemky:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Mušov [700401]	3163/770	18972	18972	orná půdy

- Skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice, drnové vrstvy) a hlouběji uložených zúrodnění schopných zemín byla provedena do hloubky 30-35 cm (viz níže)
- Údaje o protierozních opatřeních – **na dotčených pozemcích se nenacházejí protierozní opatření**



- Údaje o odvodnění a závlahách – na dotčených pozemcích se nenacházejí závlahy ani odvodňovací systémy.



Investor	Zástupce
Thermal Pasohlávky a.s., č. p. 1, 691 22 Pasohlávky IČ: 27714608	Projektová společnost Sanatorium Pálava zastoupená správcem LT PROJEKT a.s. Kroftova 45, 616 00 Brno IČ: 29220785

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Zpracováno podle ust. § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně ZPF") a ust. § 11 až § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF

1. Základní údaje o stavbě

Název stavby:	ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV PASOHLÁVKY – SANATORIUM PÁLAVA
Stavebník:	Thermal Pasohlávky a.s., č. p. 1, 691 22 Pasohlávky
Zástupce stavebníka:	Projektová společnost Sanatorium Pálava, zastoupená správcem LT PROJEKT a.s., Kroftova 45, 616 00 Brno
Kat. území:	Mušov [700401]
Obec:	Pasohlávky [584762]
Pozemek p.č.:	3163/770
Následné řízení, ve kterém má být souhlas podkladem	územní a stavební řízení

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3163/770
Obec:	Pasohlávky [584762]
Katastrální území:	Mušov [700401]
Číslo LV:	468
Výměra [m²]:	18972
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Thermal Pasohlávky a.s., č. p. 1, 69122 Pasohlávky	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501	17095
02110	1877

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

2. Umístění záměru

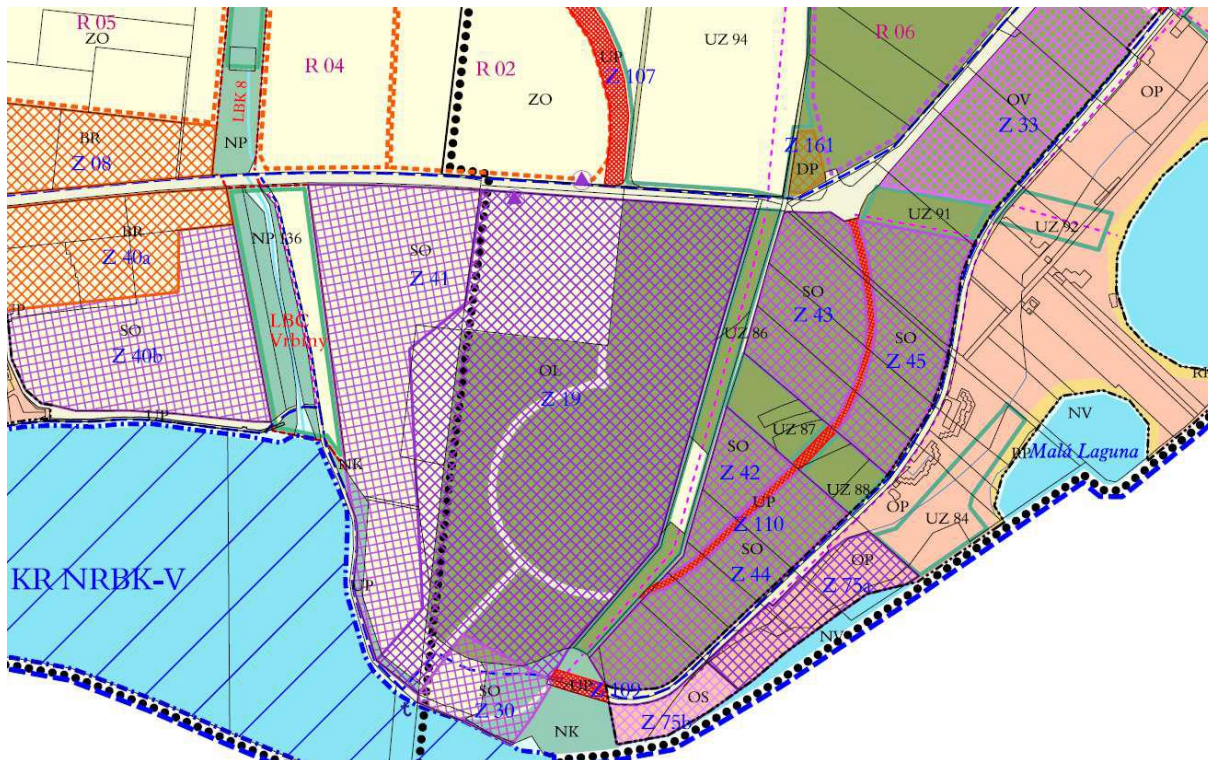


Kopletní situační výkres je přílohou žádosti

3. Zdůvodnění potřeby, funkce a významu záměru a souvisejících akcí

Hlavní záměr výstavby Odborného léčebného ústavu Pasohlávky – Sanatoria Pálava je vybudovat špičkové a vysoce specializované zdravotnické zařízení, odpovídající požadavkům doby 2025–2030. Sanatorium Pálava bude zajišťovat lůžkovou i ambulantní léčebnou rehabilitační péči a lázeňskou léčebně rehabilitační péči. V rámci odborné léčebně rehabilitační péče bude sanatorium zaměřeno na nemoci nervového ústrojí (včetně neurodegenerativních onemocnění), po neurochirurgických operacích a nemoci pohybového ústrojí. V rámci lázeňské léčebně rehabilitační péče pak mimo zmíněné i nemoci oběhového ústrojí. Sanatorium bude určeno pro příjemce péče starších 15 let.

4. Údaje o tom, zda navrhované řešení vychází ze schválené územně plánovací dokumentace nebo ze schválených územně plánovacích podkladů



Záměrem investora je výstavba nového Odborného léčebného ústavu (OLÚ), se specializací na rehabilitaci pooperačních a poúrazových ortopedických pacientů s využitím vodoléčby včetně geotermální vody.

Obec Pasohlávky se řídí platným Územním plánem Pasohlávky, který byl vydán zastupitelstvem obce dne 10.6.2015 a nabyl účinnosti 3.7.2015. Zájmová lokalita je v Územním plánu Pasohlávky vymezena jako **plocha lázeňská**. Jako hlavní využití jsou stanoveny stavby a zařízení lázeňského charakteru, např. lázeňské ubytovací objekty, sanatoria, objekty pro zdravotní služby, sociální služby. Jako přípustné využití je stanoveno občanské vybavení místního významu slučitelné s hlavním využitím, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, ubytovací zařízení hotelového typu.

Záměr investora vychází z regulativů územních plánů a je s nimi v souladu. Účelem využití stavby je poskytování léčebně rehabilitační péče pooperačních a poúrazových ortopedických pacientů. Součástí záměru bude i realizace související technické infrastruktury, potřebných zpevněných ploch (komunikace a parkovací plochy pro automobily) a ploch okrasné a rekreační zeleně na dotčeném pozemku.

Přípustnost výstavby z hlediska územního plánování je potvrzena ve vyjádření Městského úřadu Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad, které bylo vyhotoveno pod č.j.: MUPO-15986/2021/ZP/LAJ dne 20.04.2021

5. Ochranná pásma

Stavba se nachází v lokalitě s archeologickými nálezy. Lze tedy předpokládat, že na staveništi může dojít k archeologickým nálezům nebo k nálezům kulturně cenných předmětů, resp. detailů stavby i přesto že byl již proveden Záchranný archeologický průzkum. V případě nálezu je stavebník povinen takový nález neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu a příslušnému orgánu státní správy a práce na stavbě zastavit. Další postup závisí na závažnosti nálezu, jehož průběh je definován v § 176 stavebního zákona.

Pozemek není dotčen žádným ochranným pásmem

Dotčený pozemek neleží v záplavovém území, nebo zvláště chráněném území. Je nutno respektovat ochranná pásma inženýrských sítí, konkrétně pro vodovod a vodovodní přípojky, splaškové kanalizace, včetně přípojek, a kabelová vedení elektro NN, včetně přípojek.

6. Údaje o odnímaných zemědělských pozemcích, o BPEJ a zařazení do tříd ochrany, o odvodnění a závlahách, protierozních opatřeních a odtokových poměrech, včetně přehledu vlastnických vztahů

Název obce	Kat. území	Číslo parcelní	Celková výměra (m ²)	Odnímaná výměra (m ²)	B.PEJ	Třída ochrany	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody odvodnění
				trvale							
Pasohlávky [584762]	Mušov [700401]	3163/770	18972	18972	00501 02110	II. IV.	Orná půda	-	ne	ne	ne
				Součet plochy požadované pro trvalé odnětí (m ²)							
				18972							

Vlastníkem pozemku je stavebník.

Součet výměry odnímané zemědělské půdy v členění podle katastrálních území a druhu odnětí z časového hlediska (trvalé nebo dočasné) v členění podle BPEJ

Kat. území	Trvale odnímáno		Dočasně odnímáno	
	BPEJ	výměra (m ²)	BPEJ	výměra (m ²)
Mušov [700401]	00501	17095	-	-
	02110	1877	-	-

Obecné informace o BPEJ č. 0.05.01

Černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 0.05.01 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 9.18 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 55. Jedná se o málo produkční půdy.

Obecné informace o BPEJ č. 0.21.10

Regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 0.21.10 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 5.41 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 40. Jedná se o velmi málo produkční půdy.



7. Výsledky pedologického průzkumu

Je přílohou žádost

8. Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití

A. Předběžná bilance skrývky

Podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF byla k zajištění ochrany ZPF provedena skrývka kulturních vrstev půdy - ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy - podorničí (dále jen „skrývka“) o mocnosti 0,30 – 0,35 m.

Tabulková část:

Pozemek p.č.	Celková výměra pozemku (m ²)	Odnímaná výměra pozemku ze ZPF (m ²)	Skrývaná výměra pozemku (m ²)	Účel	Hloubka orniční vrstvy (m):	Hloubka podorničí (m)	Celkový objem skrývky (m ³)
3163/770	18972	18972	18972	Léčebný ústav	0,35-0,30	Viz. níže	5832,35

Plocha staveniště nového Odborného léčebného ústavu Pasohlávky je dnes nezastavěná. Byl zde proveden záchranný archeologický průzkum v roce 2019 a 2020 na ploše 17 200 m². Mechanizovaná skrývka ornice a podorniční probíhala současně s terénní částí archeologických prací. Tato zemina je uložena na pozemku.

Na začátku samotného záchranného archeologického průzkumu byla v souladu s platným územním plánem a dle pedologického průzkumu odděleně sejmuta ornice a podorniční a uloženy na oddělených deponiích chráněným proti krádeži. Podorniční a část ornice bude použita při dokončovacích pracích terénních úprav. Přebytek ornice bude odvezen na plochy smluvně sjednané investorem, po odstranění stavby bude opětovně využita na dotčených plochách.

Výkopové práce budou probíhat v souvislosti s terénními úpravami, se zakládáním objektů a realizací inženýrských sítí.

Dle pedologického vyhodnocení plochy záboru je podorničí nevhodné pro další zúrodnění. Přesto se v rámci výstavby bude využita zpět na dorovnání požadované nivelety staveniště v rámci ploch vnitroareálové zeleně a neopevněných krajnic, a to v rámci areálu.

Dle přiloženého průzkumu se na pozemku nachází ornice ve třech rozdílných mocnostech (strana 11), na základě čehož byla vypočítána kubatura ornice:

30/0 mocnost ornice 30 cm = 537 m³

30/15 mocnost ornice 30 cm = 2964 m³ a podorničí 444,6 m³

35/15 mocnost ornice 30 cm = 2331,35 m³ a podorničí 999,15 m³



Obec Pasohlávky
691 22 Pasohlávky 1

Intar a.s.

Bezručova 81/17a
602 00 B r n o

Vaše značka

Naše značka
Č.j. 444/2016

Vyřizuje
Ing. Mandáková

V Pasohlávkách
5.10.2016

Věc: Vyjádření k projektové dokumentaci

Rada obce Pasohlávky na své schůzi dne 10.8.2016 projednala Vaši žádost a přijala následující usnesení:

Rada obce souhlasí s realizací stavby dle předložené projektové dokumentace pro akci s názvem „Odborný léčebný ústav Pasohlávky“ zpracované společností INTAR a.s., Bezručova 81/17a, 602 00 Brno - vedoucí projektu Ing. arch. Bohumil Lancman, a to pro účely územního řízení, případně pro řízení formou veřejnoprávní smlouvy.

Projektová dokumentace je zpracovaná pro investora Thermal Pasohlávky a.s., 691 22 Pasohlávky 1, IČ 27714608.

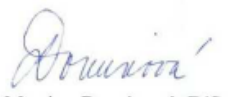
Stávající kapacita ČOV Pasohlávky, která je ve vlastnictví obce, je schopna likvidovat splaškové vody z projektovaného „Odborného léčebného ústavu Pasohlávky“.

Obec Pasohlávky souhlasí s umístěním zdroje znečištění ovzduší, kterým budou dvě sestavy plynových tepelných čerpadel a plynových kotlů, tj. 2x (4 tepelná čerpadla + 4 plynové kotle), sloužící pro vytápění objektu. Tepelný výkon každé soustavy bude činit 290 kW.

Obec Pasohlávky dále souhlasí s uložení a rozprostřením ornice vzniklé při výstavbě OLÚ Pasohlávky na pozemcích parc.č. 5056 a 5058, k.ú. Mušov, které jsou ve vlastnictví Obce Pasohlávky.

S pozdravem




Martina Dominová, DiS.
starostka obce

9. Vyhodnocení a návrh alternativ

Není podle ust. § 7 odst. 2 zákona o ochraně ZPF prováděno. Záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací,

10. Odvody za odnětí:

Parcelní číslo dle KN (PK, GP)	Druh pozemku	Odnímaná výměra v m2	Kód BPEJ odnímané výměry pozemku	Základní cena v Kč/m2 dle přílohy č. 4 k vyhláše č. 441/2013 Sb.	Třída ochrany dle vyhl. č. 48/2011 Sb. ve znění vyhl. č. 150/2013 Sb.	Koeficient třídy ochrany dle přílohy k zákonu o ochraně ZPF	Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF. Dle příl. B k zákonu č.334/1992 Sb		Základní sazba odvodů za odnětí v Kč/m2	Výsledná sazba odvodů za odnětí v Kč/m2	TRVALÉ ODNĚTÍ Celková výsledná částka odvodů v Kč za trvalé odnětí
							Charakteristika faktorů*	Ekologická váha vlivu			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3163/770	orná	17 095	00501	9,18	II.	6	Nejsou ovlivněny	-	9,18	55,08	941 592,60 Kč
3163/770	orná	1 877	02110	5,41	IV.	3	Nejsou ovlivněny	-	5,41	16,23	30 463,71 Kč
Celkem:		1,897 2	ha								972 056 Kč

**Podklad pro stanovení odvodů
za vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu**

Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů.

Katastrální území: *Mušov* Obec: *Pasohlávky* Parcelní číslo: *3163/590*
Žadatel: Thermal Pasohlávky a.s., se sídlem Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, IČ: 27714608
Stavba: ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV PASOHLÁVKY

Skupina faktorů	Charakteristika faktoru životního prostředí negativně ovlivněného odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu	Ekologická váha vlivu		
A.	Národní parky – I.zóna, národní přírodní rezervace a národní přírodní památky	20	ne	ano
	Národní parky – II.zóna, chráněné krajinné oblasti – I.zóna, přírodní rezervace a přírodní památky	15	ne	ano
	Národní parky – III.zóna, chráněné krajinné oblasti – II.zóna, územní systémy ekologické stability	10	ne	ano
	Ochranná pásma národních parků, chráněné krajinné oblasti – III.zóna a významné krajinné prvky	5	ne	ano
B.	Chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních a povrchových vod a ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně	10	ne	ano
	Ochranná pásma léčivých zdrojů a minerálních vod stolních vně ochranných pásem I.stupně nebo užších prozatímních ochranných pásem	10	ne	ano
C.	Území mimo plochy určené platnou územně plánovací dokumentací k zástavbě nebo pro jiné urbanistické funkce	5	ne	ano
D.	Chráněná ložisková území	5	ne	ano

Datum:

30.3.2017
30.3.2017
6.4.2017
7.4.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor životního prostředí
691 23 POHOŘELICE
④

11. Plán rekultivace

Vzhledem k trvalému charakteru vynětí se nedokládá

12. ZADRŽOVÁNÍ VODY - PLÁN VHODNÝCH OPATŘENÍ NA UDRŽENÍ VODY V KRAJINĚ

V lokalitě je oddílná kanalizace. Dešťové vody budou řešeny retencí se vsakováním na vlastním pozemku. Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude odvádět samostatná dešťová kanalizace. Na potrubí bude osazen odlučovač ropných látek (ORL) a za ním vsakovací galerie (umístěno pod zpevněnou plochou). Vody ze střech objektů budou svedeny do venkovního jezírka a přepad bude zaústěn do retenčních vsakovacích jímek na pozemku záměru. Vsakovací bloky a galerie budou navrženy s dostatečnou retenční rezervou na návrhový 5-letý déšť. Bezpečnostní přepad ze všech retenčních vsakovacích jímek bude zaústěn do přípojky dešťové kanalizace.