

SP. ZN.: OSR/MMB/0296447/2026/
Č. J.: MMB/0435336/2026

VYŘIZUJE:
TEL./E-MAIL: /

Brno 24.8.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

POVOLENÍ ZÁMĚRU

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), ust. § 40 odst. 4 a 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „silniční zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona žádost ze dne 30.4.2026 stavebníka, kterým je Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, Boudníkova 1, 180 00 Praha, kterého zastupuje paní Yvona Čumová, IČO 63361990, Klatovská 20, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

I. vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona, ust. § 55a vodního zákona a ust. § 16 zákona o pozemních komunikacích

stavebníkovi, kterým je:

Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, Boudníkova 1, 180 00 Praha,

pro záměr s názvem:

„NOVOSTAVBA NOVÁ AMERIKA“

(dále jen „stavba“).

Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno, přípojkami a přeložkami inženýrských sítí, úpravou sjezdu, komunikací, terénních a vegetačních úprav budou dotčeny pozemky par. čís. 1312/5, 1313/2, 1327/2, 1327/68, 1328, 1329/1, 1329/2, 1338/69, 1338/71, 1338/79, 1338/80, 1340/1, 1340/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno,

povolení.

Pro předmětnou stavbu bylo dne 21.1.2025 vydáno územní rozhodnutí č. 482 o umístění stavby pod č.j. MMB/0037011/2025, které nabylo právní moci dne 13.2.2025.

Předmětem povolení záměru je:

Novostavba polyfunkčního objektu, která navazuje na sousední objekt Centropolis a dotváří druhou polovinu rozestavěného bloku vymezenou ulicemi Nové sady, Hybešova a Malá Amerika. Jedná se o dostavbu bloku.

Novostavba je dělena na 2 polyfunkční domy SO 01 (skládající se z částí A1, A2) a SO 02 (skládající se z částí A3, A4). Úroveň $\pm 0,000$ je v úrovni 1NP = 201,020 m n. m. Bpv.

Členěním stavby na části A1-A4 vznikají bloky, které se svým výrazem od sebe navzájem liší a současně doplňují. Bloky jsou očíslovány po směru hodinových ručiček od severozápadní části (blok A1) až po jižní část (blok A4). Na obou nárožích ulic Nové sady, Hybešova a Malá Amerika vznikají bloky A1 a A2, které mají nejnákladnější členění, jsou v nich umístěné velkoryse pojaté byty a kanceláře s malou návštěvností, a v prvních dvou nadzemních podlažích jsou situovány obchodní jednotky a administrativa. U bloků A3, A4 jsou obchodní jednotky situované pouze v 1.NP.

Polyfunkční dům SO 01 je vizuálně rozdělen na 2 rozdílné bloky – A1 a A2. Maximální půdorysný rozměr domu A1, A2 je v úrovni 1NP 54,4 x 32,49 m. Má 2 podzemní podlaží o maximálním půdorysném rozměru 59,75 x 38,15 m. Blok A1 má 9 nadzemních podlaží, blok A2 má 11 nadzemních podlaží. V bloku A2 se v 10. a 11. podlaží nachází mezonetové byty. Zastřešení bloku A1 je řešeno plochou střechou. Zastřešení bloku A2 je na části půdorysu řešeno šikmou střechou a na části plochou střechou.

Blok A1:

- úroveň střechy: 31,58 m nad úrovní $\pm 0,000$
- maximální výška atiky: 32,78 m nad úrovní $\pm 0,000$

Blok A2:

- úroveň terasy: 27,0 m nad úrovní $\pm 0,000$
- maximální výška střechy postupně uskakované věže: 38,04 m nad úrovní $\pm 0,000$
- architektonická koruna střechy: do výšky 40,0 m nad úrovní přilehlého chodníku, 39,9 m nad úrovní $\pm 0,000$

Blok A2 na nároží ulic Hybešova – Malá Amerika tvoří lokální nárožní dominantu.

Polyfunkční dům SO 02 je vizuálně členěn na 2 bloky označené A3, A4. Maximální půdorysný rozměr objektu v úrovni 1NP je 71,0 m x 24,1 m. Objekt SO 02 má 2 podzemní podlaží o maximálním půdorysném rozměru 84,2 x 27,9 m a 8 nadzemních podlaží. Zastřešení je řešeno plochou střechou.

Blok A3:

- úroveň střechy: 26,30 m nad úrovní $\pm 0,000$, s lokálními vyvýšeninami pro keře (výška cca 0,8 m)
- maximální výška atiky: 27,75 m nad úrovní $\pm 0,000$

Blok A4:

- úroveň střechy: 26,30 m nad úrovní $\pm 0,000$
- maximální výška atiky: 27,75 m nad úrovní $\pm 0,000$

Jižní fasáda navazuje na sousední objekt Centropolis. Na střeše objektu SO 02 se bude nacházet pobytová terasa. Přístup na ni je z bloku A3. Vstup je tvořen drobným objektem se společným zázemím o půdorysných rozměrech 8,2 x 8,4 m, maximální výška atiky 30,26 m nad úrovní $\pm 0,000$. Střešní výstupního prostoru schodiště je navržena s přesahem tak, aby zajišťovala stínění pro návštěvníky pobytové terasy.

V objektu jsou ve dvou podzemních podlažích situována parkovací stání, sklepy a technické zázemí. V nadzemních podlažích je funkční využití smíšené, je zastoupena komerce, administrativa, byty a kanceláře s malou návštěvností. Stavba je stavbou trvalou.

Členění stavby na stavební objekty a provozní soubory

SO 01	Novostavba Nová Amerika – severní část objektu, bloky A1, A2
SO 02	Novostavba Nová Amerika – jižní část objektu, bloky A3, A4
SO 03	Nová přípojka kanalizace PK1, PK2
SO 04	Nová přípojka vodovodu PV1, PV2
SO 05	Nová přípojka horkovodu
SO 06	Nový rozvod VN
SO 07a	Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM
SO 07b	Úprava stávajícího sjezdu a pojezdných ploch – plochy ve správě BNSD
SO 07c	Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM
SO 07d	Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM
SO 07e	Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BNSD
SO 08	Neobsazeno
SO 09	Neobsazeno
SO 10	Příprava území, odstranění areálových rozvodů, zpevněných ploch a drobných staveb nevyžadujících povolení, kácení zeleně, zařízení staveniště
SO 11	Terénní úpravy a zajištění stavební jámy
SO 12a	Nové areálové venkovní osvětlení
SO 12b	Přeložka kabelu veřejného osvětlení TSB
SO 13	Retenční nádrž
SO 14	Neobsazeno
SO 15	Přeložka kabelu CETIN
SO 16	Sadové úpravy
SO 17	Odvodnění stavební jámy
PS 01	Trafostanice
PS 02	Výměňíková stanice

Základní kapacity a bilance stavby

Celková zastavěná plocha na úrovni 1.NP (SO 01 + SO 02): cca 2640 m², na úrovni 1.PP: cca 3.940 m²

Celkový obestavěný prostor celkem (SO 01 + SO 02): cca 117.000 m³

Hrubá podlažní plocha celkem (SO 01 + SO 02): cca 23.120 m³

Bilance funkčních ploch

SO 01 – severní část objektu, bloky A1, A2

Komerční jednotky:	plocha 570 m ²
Kanceláře:	plocha 834 m ²
Kanceláře s malou návštěvností:	plocha 1.904 m ²
Celkem bytů:	64

SO 02 – severní část objektu, bloky A3, A4

Komerční jednotky:	plocha 595 m ²
Kanceláře:	plocha 0 m ²
Kanceláře s malou návštěvností:	plocha 2.187 m ²
Celkem bytů:	74

Dispoziční a provozní řešení

Základní tvar objektu je tvar písmene L s delší částí kolem objektu Malé Ameriky. Zástavba je dělená do dvou samostatných stavebních objektů SO 01 a SO 02, které jsou rozčleněny na 4 samostatné bloky označené A1-A4. Fasáda a částečně i objem každého bloku A1-A4 jsou řešeny individuálně, což podporuje měřítko okolní původní rostlé zástavby. Každý blok tvoří samostatná schodišťová sekce

s vlastním vstupem z uličního parteru, blok A1 je navíc propojený s recepcí v bloku A2. V 1.NP (a u bloků A1, A2 i ve 2.NP) jsou umístěny komerční jednotky, administrativa. Od 2.NP (a v blocích A1, A2 od 1,5NP) jsou umístěny byty a kanceláře s nízkou návštěvností. Většina jednotek je doplněna o balkon vystupující z hlavní fasády objektu, nebo ve vyšších patrech o terasy na ustoupených patrech, v bloku A1 soukromá terasa nad 10.NP na střeše.

Parkování je zajištěno v podzemních garážích v 1.PP a 2.PP a částečně na vymezené ploše v okolí objektu (8 stání). V podzemních podlažích jsou současně umístěny sklepy a technické zázemí. Sjezdová rampa do suterénu se nachází v bloku A2 vedle recepcce.

Prostor se zelení je umístěný na střeších bloků A3 a A4, jež je přístupný výtahem i schodištěm. Součástí výstupu je i kuchyňka a sociální zázemí. Dále je zde navržena sauna a hygienické zázemí.

Na střeších bude umístěna technologie chlazení, rekuperace.

Součástí záměru je také napojení na technickou infrastrukturu, včetně nové přípojky vodovodu, horkovodu a kanalizace. Dodávka elektrické energie bude řešena z trafostanice napojené na stávající vedení 22 kV vedoucí v chodníku okolo objektů.

Dešťové vody budou likvidovány v souladu s generellem odvodnění města Brna zadržováním v retenční nádrži s regulovaným odtokem do kanalizace.

Pro stavební objekt je navržena retenční nádrž rozdělená na dvě části (RN SO01 a RN SO02). Je umístěna v SO 01, v 2.PP, pod sjezdovou rampou.

Místnosti odpadového hospodářství jsou umístěny v 1.PP obj. SO 01 a 1.NP obj. SO 02.

Objekt SO 01 a SO 02 bude mít každý svou samostatnou přípojku vody a kanalizace.

SO 03 – Nová přípojka kanalizace PK1, PK2 – povoleno územním rozhodnutím

Kanalizační přípojka PK-1 pro bloky A1+A2

Kanalizační přípojka splaškové kanalizace bude provedena potrubím kamenina KT SN 10 dimenze DN 200 a bude vedena od vybudovaného potrubí stávající kanalizace jednotné – STOKA DN 600 KT – uložené v komunikaci ul. Hybešova na pozemku par. čís. 1312/5, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Ležatá část kanalizační přípojky bude provedena potrubím o dimenzi DN 200 typu KT (kamenina) SN 10 a bude vedena z komunikace k pozemku investora překopem vozovky a chodníku k nově osazené kontrolní a revizní šachtě RŠ-1. Šachta bude umístěna cca 2 m před obvodovou stěnou 1.PP na volném prostoru – zelený pás před objektem.

Kanalizační přípojka PK-2 pro bloky A3+A4

Kanalizační přípojka splaškové kanalizace bude provedena potrubím kamenina KT SN 10 dimenze DN 200 a bude vedena od vybudovaného potrubí stávající kanalizace jednotné – STOKA DN 600 KT – uložené v komunikaci ul. Nové sady na pozemku par. čís. 1327/68, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Ležatá část kanalizační přípojky bude provedena potrubím o dimenzi DN 200 typu KT (kamenina) SN 10 a bude vedena z komunikace k pozemku investora překopem vozovky a chodníku k nově osazenému čistícímu kusu DN 200 – vnitřní v objektu. Čistící kus bude umístěn u obvodové stěny 1.PP v technické (oddělené) místnosti.

SO 04 – Nová přípojka vodovodu PV1, PV2 – povoleno územním rozhodnutím

Napojení nových přípojek vody na rozvodný řad z LT DN 150 bude řešeno z ulice Nové sady. Vzhledem k délce potrubí přípojky a charakteru stavby bude nově osazena vnitřní vodoměrná sestava za HUV odběratele. Trasa nových přípojek vody je volena ve zpevněné ploše komunikace a chodníku., částečně v zeleném pásu.

Nové vodovodní přípojky budou provedeny z materiálu litina, jmenovitá světlost DN 80 a budou vedeny od vybudovaného vodovodního řádu LT DN150 umístěného v komunikaci mimo chodník.

Přípojka vody PV-1, pro bloky A1, A2:

Od vodovodního řadu bude vedena přípojka přímo na pozemek investora par. čís. 1329/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Přípojka bude směřována do objektu SO01, kde bude ukončena vodoměrnou sestavou. Vodoměrná sestava bude umístěna za obvodovou stěnou v 1.PP v technické místnosti. Od vodoměrné sestavy bude následovat vnitřní vodoinstalace.

Přípojka vody PV-2, pro bloky A3, A4:

Od vodovodního řadu bude vedena přípojka přímo na pozemek investora par. čís. 1329/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Přípojka bude směřována do objektu SO01, kde bude ukončena vodoměrnou sestavou. Vodoměrná sestava bude umístěna za obvodovou stěnou v 1.PP v technické místnosti. Od vodoměrné sestavy bude následovat vnitřní vodoinstalace.

SO 05 – Nová přípojka horkovodu – povoleno územním rozhodnutím

Nová přípojka horkovodu bude napojena na stávající rozvody distributora tepla – Teplárny Brno a.s. na rohu ulic Nové sady a Hybešova. Přípojka horkovodu 2x DN100/225 bude napojena na hlavní řád pomocí T-kusu (2x DN250/450) v místě chodníku. Přípojka povede 4 m v chodníku a poté zaústí do místnosti výměňkové stanice. V objektu SO 01 v 1.PP je navržena technická místnost. Zde budou osazeny dvě výměňkové stanice pro vytápění obou objektů SO 01 a SO 02. Technologické vystrojení je dodávkou dodavatele tepla – Teplárny Brno, a.s.

SO 06 – Nový rozvod VN – povoleno územním rozhodnutím

Jedná se o vybudování nových kabelových přívodů VN pro zásobování objektu elektrickou energií. Napojení nových kabelů VN bude na stávající distribuční vedení 22 kV v majetku EG.D, s.r.o. Napojení bude provedeno na stávající kabely, které budou prodlouženy až do nové rozvodny VN novou kabelovou smyčkou VN 2x (3x 22 NA2XS2Y 1x240 mm²). Nové kabely VN budou zapojeny do nové trafostanice a ukončeny v rozváděči VN. Kabely budou uloženy v zeleném pásu a chodníku. Trafostanice bude umístěna v objektu SO 01 v 1.NP.

Připojení na SLP – povoleno územním rozhodnutím

Objekt bude připojen na internet několika poskytovatelů telekomunikačních služeb. Pro tuto přípojku budou připraveny v rámci stavby prostupy základem do úrovně 1.PP do místnosti vyhrazené pro telekomunikační technologie (skříň rack pro každého operátora). Samotné přípojky datových rozvodů do objektu budou řešeny jednotlivými vybranými dodavateli a nejsou předmětem tohoto povolení.

SO 07a – Úprava stávajícího sjezdu - plochy ve správě BKOM

SO 07b - Úprava stávajícího sjezdu a pojízdných ploch - plochy ve správě BNSD

SO 07c - Přesun zastávky - plochy ve správě BKOM

SO 07d - Nové zpevněné plochy pro pěší - ve správě BKOM

SO 07e - Nové zpevněné plochy pro pěší - ve správě BNSD – vše povoleno územním rozhodnutím

Dopravně bude objekt obslužen ze stávajícího sjezdu z ulice Hybešova přes stávající areálovou účelovou komunikaci, jejíž povrch je asfaltový. Stávající sjezd bude polohově upraven (rozšířen), tak aby došlo ke zlepšení obslužnosti. Stávající asfaltové komunikace budou opraveny, místně provedeny stavební úpravy. Kde by bylo větší porušení skladby vozovky, případně pokud stav stávajícího odvodnění vozovky a přilehlých parkovacích stání nebude dobrý, bude toto opraveno. Bude doplněn nový zpomalovací práh u vjezdu do podzemních garáží.

V okolí navrhovaného objektu budou doplněny zpevněné plochy pro chodce. Z důvodu rozdílné správy budou provedeny z betonové dlažby různých velikostí. Chodníky jsou od sebe odděleny pásem zeleně, v místě přerušení zeleně je na rozhraní chodníků zapuštěný betonový obrubník nebo umělá vodící linie. Ostrůvky zeleně jsou lemovány betonovým obrubníkem, na straně objektu je zapuštěný, na straně k vozovce je zvýšený +6 cm a tvoří tak vodící linii.

Chodník podél objektu na ul. Nová Amerika je oproti stávající vozovce vyvýšen, výškový rozdíl je vyrovnán třemi schody v celé délce objektu. Schody jsou opatřeny zábradlím.

Zastávka MHD je ponechána podél stávající hrany, je jen posunuta ke křižovatce.

Konstrukce zpevněných ploch

Pojížděné plochy budou lemovány betonovým nebo kamenným obrubníkem, který bude zvýšený +10cm nad vozovkou. V případě napojení na stávající komunikaci budou osazeny obruby nájezdové zvýšené +2cm. Pochozí plochy budou lemovány bet. obrubníkem zapuštěným, pokud bude tvořit vodící linii, tak bude převýšen +6 cm.

Z důvodu realizace přípojek inženýrských sítí bude na místní komunikaci ul. Nové Sady i Hybešova proveden výkop, který bude po realizaci přípojky opět zasypán a vozovka zapravena. Provede se obnova vodorovného dopravního značení.

V místě nové kanalizační přípojky PK-2 se nachází detekční smyčky SSZ 0.44 (VDC 1-3). Dle dohody se správcem zařízení, společností BKOM, a.s budou smyčky v průběhu výstavby přerušeny a následně po dokončení přípojky budou zhotoveny nové smyčky v jejich původní poloze.

Zpevněné plochy budou odvodněny příčným a podélným sklonem do liniových vpustí napojených na kanalizaci, část chodníkové plochy bude skloněna do zeleně. Dešťové vody z pozemku investora nebudou stékat na jiné pozemky. Sjezd do garáží bude odvodněn liniovou vpustí, která bude napojena na dešťové svody objektu. Stávající zpevněné plochy budou odvodněny před stávající uliční vpustí, které jsou napojeny na kanalizaci.

Stávající dopravní značení na stávajících komunikacích zůstává beze změny. V rámci návrhu se jedná pouze o vyznačení omezení výšky vozidla a o omezení vjezdu LPG a CNG vozidel do garáží (B16+B32 budou umístěny na stěně objektu). U napojení ul. Nová Amerika na ul. Hybešova bude osazena dopravní značka P4-dej přednost v jízdě a rozhraní sjezdu bude vyznačeno vodor. dop. značením – V4 = vodící čára. Dále bude vyznačena přesunutá zastávka MHD – bílá čára V11a.

SO 10 – Příprava území, odstranění areálových rozvodů, zpevněných ploch a drobných staveb nevyžadujících povolení, kácení zeleně, zařízení staveniště – povoleno územním rozhodnutím

V rámci přípravy území pro stavbu budou odstraněny stávající zpevněné plochy v místě budoucí stavby. Jde o plochu cca 4.500 m².

Bude provedeno zařízení staveniště. Zařízení staveniště je navrženo na pozemcích par. čí. 1338/69, 1338/79, 1338/80, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Před výkopem stavební jámy budou provedeny hrubé terénní úpravy.

Dojde k odstranění objektu vrátnice u objektu Malá Amerika. Jde o stavbu o jednom nadzemním podlaží, do 25 m².

Stávající areálové rozvody inženýrských sítí – vodovodu, kanalizace, plynu a areálové osvětlení budou vymístěny bez náhrady. Areálové vedení kabelu NN v majetku České dráhy z trafostanice na par. čí. 1338/38, k.ú. Staré Brno, obec Brno směrem na ulici Hybešova bude zrušeno.

Přeložky inženýrských sítí:

SO 12b – Přeložka kabelu veřejného osvětlení TSB – povoleno územním rozhodnutím

Z důvodu stavebních úprav stávajícího sjezdu bude provedena přeložka stávajícího kabelu vedení veřejného osvětlení ve správě TSB. Bude položen nový kabel CYKY 4x16 mm². Kabel bude uložen s krytím min. 500 mm v místě pochozích ploch a min. 1000 mm v místě sjezdu. Přeložka bude provedena v souladu s městskými standardy města Brna. V rekonstruovaných zpevněných plochách bude provedena rekonstrukce veřejného osvětlení.

SO 15 – Přeložka kabelu CETIN – povoleno územním rozhodnutím

Jde o délku kabelu cca 13,5 m.

V místě výstavby se nachází světelně signalizační zařízení (dále jen SSZ) 0.44 Nové sady – Hybešova, kabelová vedení a detekční smyčky ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s. (dále jen BKOM). Důsledkem provádění stavebních a výkopových činností přípojek kanalizace a vodovodu dojde k dotčení min. 3 ks detekčních smyček. Z těchto důvodů musí být jakékoliv zásahy do technologických částí SSZ realizovány prostřednictvím spol. BKOM.

V dotčeném území se nachází stávající skříně v majetku EG.D, a.s. a skříně veřejného osvětlení (Technické sítě Brno, a.s.). Tyto skříně budou zachovány, budou případně budou pouze vyspraveny po dohodě s jejich vlastníky.

V rámci přípravy území pro stavbu budou odstraněny stávající zpevněné plochy v místě budoucí stavby.

SO 16 – Sadové úpravy – povoleno územním rozhodnutím

Na střeše objektu SO 02 vznikne pobytová zahrada s intenzivní zelení. Lokálně jsou navržena místa s vyšší mocností zeminy, která budou vhodná pro růst dřevin. Střecha objektu SO 01 je ve větší části plochy navržena s extenzivní zelení.

Výsadba na vegetačních střeších – navrženy jsou záhony vyšších okrasných travin. Návrh náhradní výsadby; Podél ulice Nové sady i ulice Hybešova jsou navrženy platany. V ulici Hybešova jde o výsadbu čtyř vzrůstných platanů. Další tři stromy (v ul. Nové sady) pozičně vycházejí do místa vedení inženýrských sítí. V tomto případě budou stromy vysázeny do květníků.

Pro další část náhradních výsadeb byl určen javor mléč a višně chloupkatá. Tato výsadba proběhne na pozemcích mimo řešené území.

Záhon v uliční části bude založen jako smíšený, jednotlivé druhy rostlin budou rovnoměrně rozmístěny ve všech záhonech. Kostru a středovou část budou tvořit vyšší traviny, trvalky se budou travinami prolínat spíše v okrajových částech záhonu v návaznosti na zpevněné plochy. Mezi trvalky a traviny budou skupinovitě vysazeny jarní cibuloviny a česneky, vyšší druhy budou sázeny ke středu záhonu, nižší druhy do okrajů k chodníkům. Podrost stromů v kontejnerech bude tvořen směsí okrasných nízkých stálezelených travin a nízkých jarních cibulovin. Traviny budou sázeny nepravidelně, mezi trsy budou do skupin vysázeny cibuloviny.

SO 17 – Odvodnění stavební jámy

Je uvažováno s čerpáním statické zásoby podzemní vody a přítoku cca 5 l/s přes netěsnosti štětovnic. Je navrženo 5 odvodňovacích jímek do cca 10 m hloubky od původního terénu. Podzemní voda bude pomocí sedimentační nádrže odkalena a čerpána do kanalizace.

SO 01 – Novostavba Nová Amerika – severní část objektu, bloky A1, A2

SO 02 – Novostavba Nová Amerika – jižní část objektu, bloky A3, A4

Architektonické řešení

Navrhovaná novostavba je rozčleněna do čtyř bloků označených A1-A4, čímž vznikají bloky, které se svým výrazem od sebe navzájem liší a současně doplňují.

Blok A1 je nárožní, nacházející se na křížení ulic Nové sady a Hybešova. Jeho hmota svírá tupé úhly a ty jsou propsány i do fasády. Nosné stěny vybíhají do exteriéru a jsou koseny v duchu půdorysné stopy domu. Tím vznikají fasádní žebra pokračující nad atiku a současně vytváří tzv. cimbuří, jež navazuje na cimbuří Malé Ameriky. Okna budou v 2.NP hliníková, elox, v ostatních podlažích euro profil.

Blok A2 je také nárožní a je situován na křížení ulic Hybešova a plánované ulice Malá Amerika. Hmota bloku má ustoupené 9. - 11.NP, které vytváří výtvarně pojatou dominantu – korunku, doplněnou o popínavou zeleň. Blok má zaoblené nároží a tím pomyslně vtahuje městský život do budoucí ulice Malá Ameriky. Tato křivka (oblouk) byla inspirací i pro další prvky bloku A2 jak v exteriéru (náběhy fasádních pilířů), tak i v interiéru (zaoblená schodiště). Okna budou v 2.NP a 9.NP hliníková, mat, v ostatních

podlažích euro profil. Díky svému umístění v nároží a také díky dominantní hmotě je v tomto bloku situována společná recepce, která bude i místem setkávání v běžném provozu. Přes recepci lze obsloužit i komerční jednotky v 1.NP a 2.NP a je přes ni přístupná schodišťová sekce bloku A1.

Blok A3 byl inspirován původními průmyslovými objekty v okolí nádraží. Na „fabriky“ odkazují černé rámy průmyslově vyhlížejících oken. Okna jsou navržena plastová. Dělicí příčky balkonů a lodžii - ocelová konstrukce s plechovou výplní. Zábradlí balkonů – ocelová konstrukce s pororoštem.

Blok A4 se nachází v nejnižší části dostavovaného bloku a vytváří nároží plánovaných ulic Malá Amerika a Ghegova. Blok A4 má fasádu tektonikou členěnou, vycházející z železobetonových průmyslových staveb. Okna jsou navržena plastová. Dělicí příčky balkonů a lodžii budou železobetonové. Zábradlí balkonů – skleněné bezrámové.

Pažení stavební jámy

Pažení stavební jámy bude kotvené ze štětovnic (v jihozápadním rohu rozpírané ocelovými rozpěrami), osazování štětovnic do provedených předvrtů pomocí CFA soupravy. V části bude řešení doplněno o šikmé vzpěry osazované přes ponechaný zemní val do částečně provedené základové desky. Lokálně je navržena pouze vodorovná rozpěra. Pro retenční nádrž je navrženo pažení buď záporami IPE 360 nebo budou využity piloty založení, do kterých bude osazen IPE profil, nad úroveň základové desky bude proveden rozpěrný rám. Mezi záporami a pilotami bude proveden stříkaný beton. Směrem k objektu Centropolisu bude pod budovaným objektem provedena trysková injektáž, která bude těsnit štěrkovou vrstvu.

Vodonepropustná konstrukce bude vetknuta do neogenního jílu. Tímto bude zajištěna „těsná“ stavební jáma. Je nutné uvažovat s čerpáním statické zásoby podzemní vody a přítoků přes netěsnosti v zámcích štětovnic.

Stabilita pažicích stěn je zabezpečena převážně pramencovými předpjatými kotvami. Úroveň kotvení po obvodu stavební jámy se mění. Kotvy budou vrtány 0,5-0,6 m pod ústím vrtů.

Založení

Objekt je založen na vrtaných pilotách průměru 750, 880, 1180, 1500 mm. Piloty jsou uvažovány klasické vrtané s dočasným pažením ocelovými pažnicemi a rotačním těžením zeminy z vrtu.

Spodní stavba

Spodní stavba je tvořena železobetonovým kombinovaným konstrukčním systémem stěn a sloupů z vodostavebního betonu.

Základová deska je navržena jako vodostavební. Součástí základové desky jsou dojezdy výtahů, konstrukce šachet. Pod základovou desku bude na srovnaný a upravený terén proveden podkladní beton. Na podkladní beton bude rovnou realizována základová deska. Základová deska bude z horní strany opatřena ochranným nátěrem (štěrkou).

Bílá vana

Konstrukce spodní stavby (základová deska a obvodové stěny podzemních podlaží) je uvažována jako tzv. „bílá vana“ s krystalizací. Vnější stropní konstrukce suterénu budou ochráněny povlakovou izolací s přesahem přes stěny.

Svislé nosné konstrukce 1.PP a 2.PP

Konstrukci spodní stavby tvoří kombinovaný systém obvodových a vnitřních železobetonových stěn a sloupů.

Stropní konstrukce 1.PP a 2.PP

Desky nad 1.PP a 2.PP jsou železobetonové desky podporované železobetonovými stěnami a sloupy. Z hlediska konstrukce se v případě desky 1.PP jedná o přechodovou desku přenášející zatížení z horní stavby (od úrovně 1.NP) do svislých konstrukcí úrovně 1.PP. Po obvodu navazujících konstrukcí 1.NP je stropní deska doplněna trámy.

Horní stavba

V rámci celé konstrukce 1.NP se jedná o konstrukční systém převážně stěnový. Všechny nosné stěny a desky jsou železobetonové. Střecha je plochá (pouze v části objektu A2 šikmá), výškově odstupňovaná a lemovaná atikami.

Obvodový plášť

Obvodové konstrukce jsou tvořeny železobetonovými stěnami, které budou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem ETICS s tepelnou izolací z minerální vlny. Finální povrchovou úpravu budou tvořit obklady z keramických pásků nebo omítky v barevném řešení, případně lokálně zavěšené obklady jako např. Iacobel, betonové prefa výdusky, terazzo, keramický obklad nebo plechové obklady. Značné plochy obvodového pláště tvoří výplně otvorů – okna, lehký obvodový plášť. Okna budou hliníková, dřevěná nebo plastová.

Soklová část bude provedena s tepelnou izolací z desek z XPS.

Střecha, střešní plášť

Střešní plášť je tvořen jednoplášťovou plochou střechou (pouze v části objektu A2 je šikmá střecha) s tepelnou izolací z EPS. Hydroizolační vrstvu tvoří asfaltové pásy.

Střecha objektu SO 02 je pobytová, s intenzivní zelení, lokálně jsou navržena místa s vyšší mocností zeminy, která budou vhodná pro růst keřů. Část plochy bude sloužit jako terasa s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Dále bude na této střeše umístěna sauna a prostor s WC a sprchami.

V místech s technologií bude zezeň nahrazena kačirkem, stejně tak bude kačírek proveden po obvodu střechy (u atiky) a kolem konstrukcí vystupujících nad střešní rovinu. Pro přístup na pobytovou střechu bude sloužit schodiště a také bezbariérový výtah. Střecha bude opatřena zábradlím.

Vstupní prostor na střechu objektu SO 02 bude zastřešen plochou střechou s kačirkem a částečně plochou střechou s povlakovou hydroizolací.

Střecha objektu SO 01, resp. bloku A1 je ve větší části plochy navržena s extenzivní zelení. Bude jednoplášťová, s tepelnou izolací z EPS. Hydroizolační vrstvu tvoří asfaltové pásy. Blok A2 bude mít střechu převážně s hydroizolační vrstvou z asfaltových pásů, pod technologiemi bude kačírek. Střecha objektu SO 01 nebude sloužit jako pobytová. Bude opatřena ochranným lanovým zachytným systémem pro pohyb osob po střešním plášti.

Na střechách bude umístěna potřebná technologie. Na střeše bloku A1 je navržena akustická zástěna.

Zezeň na střechách slouží mimo jiné k zadržování dešťových vod.

Schodiště a konstrukce překonávající výškové rozdíly

Každá ze čtyř sekcí polyfunkčního objektu má svoje schodišťové jádro. Konstrukce schodišť jsou navržena jako dvouramenná s prefabrikovanými rameny a monolitickou mezipodestou.

Jednotlivá schodišťová jádra budou doplněna o bezbariérový výtah, pomocí kterého budou přístupná všechna podlaží (mimo „půlpatra“ v objektu SO 01). Výtahem bude přístupná také pobytová střecha.

Schodišťová ramena a desky a také konstrukce výtahu jsou navrženy s ohledem na omezení přenosu kročejového hluku vložení izolačních prvků a vzájemným oddílováním těchto konstrukcí.

Podzemní podlaží jsou pro automobily přístupná pomocí obousměrné rampy, která se nachází v bloku A2 vedle recepcce.

Výtah

Výtahové šachty jsou železobetonové. Vzhledem k tomu, že jsou výtahové šachty v kontaktu s prostory, které slouží jako prostory pro bydlení, jsou výtahové šachty navrženy jako nezávislé, oddílované od okolních konstrukcí. Spáry mezi stěnami vnitřní výtahové šachty a stěnami objektu budou v úrovni stropů vyplněny izolačním materiálem.

Vnitřní zdivo a příčky

Vnitřní nosné stěny jsou navrženy jako železobetonové, monolitické. Příčky budou v případě obytných místností z akustických cihelných bloků P+D tl. 115 mm. Ostatní příčky jsou navrženy z cihelných bloků P+D tl. 115 mm. Přizdivky budou provedeny z pórobetonových tvárnic tl. 100 mm a 150 mm. Příčky v suterénních podlažích jsou navrženy z betonových tvárnic tl. 115 mm.

Podlahy

Balkonové desky budou provedeny jako železobetonové, s horním povrchem ve spádu, opatřené transparentním hydrofobním nátěrem. Nášlapná vrstva bude keramická dlažba na rektifikačních terčích. V místech, kde je nutné zateplení, je navržena tepelně izolační vrstva, a to buď z EPS ve dvou vrstvách (jednu z vrstev budou tvořit spádové klíny) nebo půjde o kombinaci tepelně izolačních desek na bázi PIR a desek EPS (spádové klíny). Na některých balkonech je navrženo spádování pomocí spádových klínů z EPS. Nášlapné vrstvy teras jsou navrženy z keramické dlažby na terčích. Nášlapné vrstvy v bytech budou z vinylu (alternativně dřevěné) a z keramické dlažby. V komerčních prostorách budou podlahy provedeny bez nášlapné vrstvy s tím, že provedení nášlapné vrstvy dodá budoucí uživatel. V garážích bude podlahu ve 2.PP tvořit monolitická železobetonová vodonepropustná konstrukce (v 1.PP železobetonová stropní deska) se vsypem do betonu, s povrchovou úpravou broušený beton, s uzavírací penetrací a uzavíracím epoxidovým nátěrem. Na schodiškových ramenech od 2.PP do 2.NP bude nášlapnou vrstvou tvořit keramická dlažba, od 2.NP bude schodiště opatřeno tenkovrstvou epoxidovou stěrkovou podlahovinou. V technických místnostech a sklepních kójiích v PP je navržen uzavírací epoxidový nátěr. V některých technických místnostech je z důvodu spádování navržena betonová mazanina ve spádu. Na chodbách a ve sklepních kójiích v NP bude keramická dlažba. Před a za vstupy do jednotlivých bloků bude čistící zóna.

Výplně otvorů

Výplně otvorů budou hliníkové, dřevěné a plastové, s tepelně izolačním trojsklem. Okna budou opatřena venkovními žaluziemi, s el. ovládáním.

Vstupní dveře budou hliníkové, s tepelně izolačním bezpečnostním dvojsklem. Výlohy v přízemním parteru jsou řešeny jako systémové prosklené stěny se zasklením z bezpečnostního izolačního trojskla.

Vstupní dveře do jednotlivých bytových jednotek, kanceláří a komerčních prostor budou mít požární odolnost dle požadavků PBR, budou plnit normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost a budou opatřeny bezpečnostním kováním.

Retenční nádrž SO 01

Vnitřní dešťový svodný systém bude ukončen na úrovni 2.PP napojením do nově navržené vnitřní retenční nádrže (společná pro oba objekty) umístěné pod sjezdovou rampou v prostoru garáží 2.PP. Nádrž bude provedena jako železobetonový monolit, rozdělená vnitřní dělicí příčkou na dvě části (RN SO01 a RN SO02). Každá z obou částí nádrže bude sloužit pro retenci srážkových vod daného objektu.

Část retenční nádrže pro objekt SO01 je řešena o užitém objemu 102,57 m³ potřebném pro retenci dešťových vod daného objektu, který dle výpočtu činí min. 94,0 m³ (viz příloha). Do nádrže budou provedeny kontrolní vstupy (otvory s pojížděnými poklopy) a bude opatřena otvorem pro nátok dešťových vod a dvěma otvory pro výtlak (regulovaný a havarijní odtok srážkových vod). Jako regulátor odtoku je navržena dvojice ponorných čerpadel.

Retenční nádrž SO 02

Vnitřní dešťový svodný systém bude ukončen na úrovni 2.PP napojením do nově navržené vnitřní retenční nádrže (společná pro oba objekty) umístěné pod sjezdovou rampou v prostoru garáží 2.PP. Nádrž bude provedena jako železobetonový monolit, rozdělená vnitřní dělicí příčkou na dvě části (RN SO01 a RN SO02). Každá z obou částí nádrže bude sloužit pro retenci srážkových vod daného objektu.

Část retenční nádrže pro objekt SO02 je řešena o užitém objemu 104,19 m³ potřebném pro retenci dešťových vod daného objektu, který dle výpočtu činí min. 99,3 m³. Do nádrže budou provedeny kontrolní vstupy (otvory s pojížděnými poklopy) a bude opatřena otvorem pro nátok dešťových vod a dvěma otvory pro výtlak (regulovaný a havarijní odtok srážkových vod). Jako regulátor odtoku je navržena dvojice ponorných čerpadel.

PS 01 – Trafostanice

Pro nový objekt bude jako zdroj elektrické energie vybudována nová odběratelská trafostanice umístěná v 1.NP objektu SO 01. Bude napojena z distribuční sítě VN 22kV v majetku místně příslušného distributora EG.D, s.r.o. ze stávajícího kabelového vedení, které vede v chodníku před nově budovaným objektem. Bude se skládat ze dvou místností – rozvodny VN a stanoviště pro transformátor. V rozvodně VN bude na zdvojené podlaze osazen rozvaděč distributora a rozvaděč odběratele. Ve stanovišti transformátoru bude osazen suchý transformátor 22/0,4 kV o výkonu do 1600 kVA. Od transformátoru bude vedeno kabelové vedení NN do hlavní rozvodny NN v 1.PP objektu. Fakturační měření je umístěno na straně VN. Před rozvaděči VN bude položen dielektrický koberec šířky 1 m.

Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje

Pozemky par. čís. 1312/5, 1313/2, 1327/2, 1327/68, 1329/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „ostatní plocha, ostatní komunikace“, pozemky par. čís. 1329/1, 1338/60, 1338/69, 1338/71, 1338/79, 1338/80, k.ú. Staré Brno, obec Brno jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „ostatní plocha, jiná plocha“, pozemek par. čís. 1328, k.ú. Staré Brno, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako „ostatní plocha, zeleň“, pozemky par. čís. 1340/1, 1340/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno jsou v katastru nemovitostí vedeny jako „zastavená plocha a nádvoří“.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj.:

- pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje – pozemky par. čís. 1312/5, 1313/2, 1327/2, 1327/68, 1328, 1329/1, 1329/2, 1338/60, 1338/69, 1338/71, 1338/79, 1338/80, 1340/1, 1340/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- sousední pozemky par. čís. 1330/4, 1331, 1337, k.ú. Staré Brno, obec Brno

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 12/2025, generální projektant Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, Purkyňova 71/99, 612 00 Brno, zodpovědný projektant Ing. Marek Vrba, autorizovaný inženýr ČKAIT 1007300 – IP00, hlavní inženýr projektu Ing. Kateřina Vaníčková, autorizovaný inženýr ČKAIT 1004462 – IP00, ID PD: SR00X01Z9C98, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
3. Stavebník je povinen před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
4. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
5. Stavebník je povinen před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

6. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle vytyčovacíh výkresů v souladu s povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
7. Před zahájením prací projednejte se všemi správci podzemních a povrchových zařízení navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení inženýrských sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Odkryjete-li zařízení, uvědomte o tom jejich vlastníky či správce. Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě.
8. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník.
9. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
10. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
11. Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
12. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
13. Při provádění stavby bude dodržena ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
14. Stavebník předá na Odbor informatiky Magistrátu města Brna zaměření skutečného provedení stavby.
15. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
16. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
17. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
18. Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno s příslušným silničním správním úřadem a správcem komunikace tj. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, Brno.
19. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených komunikačních ploch, zeleně a inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádření:
 - společnosti Brněnské komunikace, a.s., č.j. BKOM/06070/2026, BKOM/06073/2026 ze dne 22.04.2026,
 - společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/00105/2026 ze dne 07.01.2026,
 - společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., zn. 17711/2025/5040 ze dne 3.2.2026,
 - společnosti EG.D, s.r.o., zn. Z3294-27175755 ze dne 26.01.2026,
 - společnosti GasNet s.r.o. zastoupený společností GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003477314 ze dne 27.01.2026, zn. 5003494653 ze dne 23.01.2026 a zn. 5003494340 ze dne 23.01.2026,
 - společnosti Technické sítě Brno, a.s., zn. TSB/13263/2025 ze dne 18.12.2025,

- společnosti CETIN, a.s., č.j.341594/25 ze dne 16.12.2025,
- MMB odboru investičního č.j. MMB/ 0097830/2026 ze dne 20.3.2026,
- MMB odboru majetkového č.j. MMB/0615774/2025 ze dne 06.02.2026,
- Správy železnic, s.o., zn. 13247/2026-SŽ-OŘ BNO-OPS ze dne 22.04.2026,
- společnosti Vodafone Czech Republic, a.s., zn. 251215-1831904171 ze dne 16.12.2025,
- společnosti Teplárny Brno, a.s., zn. 00554/2026/TB ze dne 12.01.2026,
- společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., č.j. E59999/25 ze dne 3.2.2026,
- společnosti Faster CZ spol. s r.o., ze dne 15.1.2026,
- společnosti Quantcom, a.s., zn. BM1463133 ze dne 19.12.2025,
- společnosti NetDataComm, s.r.o., ze dne 18.12.2025,
- organizace Veřejná zeleň města Brna, p.o., zn. S/42/26 ze dne 13.1.2026.

20. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku **Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje** č.j. KHSJM 22076/2026/BM/HP ze dne 20.4.2026:

- Před uvedením stavby do trvalého užívání provede investor stavby měření hluku z reprezentativního plného provozu všech stacionárních zdrojů hluku navržené stavby prokazující v nejzatiženějším chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb (stávajících i předmětné stavby) nepřekročení hygienických limitů hluku upravených v nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněné vnitřní a venkovní prostory staveb a pro denní a noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy KHS JmK k posouzení.
- Před uvedením stavby do užívání předloží stavebník doklad o tom, že v předmětné stavbě byly použity výrobky splňující požadavky § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
- Před uvedením stavby do užívání bude proveden laboratorní rozbor vzorku vody z předmětné stavby, prokazující jakost pitné vody v rozsahu kráceného rozboru podle přílohy č. 5 k vyhlášce MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola budou zajištěny u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo u držitele autorizace. Výsledky rozboru vody budou předloženy KHS JmK k posouzení.
- Konkrétní účel využití jednotlivých navržených pronajímatelných prostor (obchodní jednotky, administrativa) jako budoucích pracovišť, předmět činnosti, počet zaměstnanců a jejich pracovní náplň, provozní dobu, technologické vybavení pracovišť a zabezpečení pracovních podmínek zaměstnanců z hlediska osvětlení, větrání a vytápění pracovišť, zajištění zdroje pitné vody a řešení sanitárního a pomocného zázemí projedná budoucí uživatel s KHS JmK v samostatném řízení.

21. Budou splněny požadavky dotčeného orgánu uvedené v souhlasném vyjádření **Odboru životního prostředí Úřadu městské části města Brna, Brno-střed**, č.j. MCBS/2026/0063622/SEVD ze dne 25.03.20256:

- OŽP Brno-střed spravuje plochu zeleně ve vlastnictví Statutárního města Brna na pozemku p.č. 1328, k.ú. Staré Brno. Na tomto pozemku OŽP Brno-střed požaduje:
- a) Zažádání o povolení zvláštního užívání veřejného prostranství s charakterem zeleně (min. měsíc před začátkem realizace stavby) a před zahájením stavby jeho protokolární předání. V rámci tohoto povolení budou stanoveny konkrétní podmínky zásahu do zeleně.
- b) Po ukončení akce bude dotčená plocha uvedena do požadovaného stavu a předána zpět OŽP Brno-střed.
- Dle projektové dokumentace dojde na pozemku p.č. 1328, k.ú. Staré Brno k výsadbě nových stromů. Tyto stromy OŽP Brno-střed nepřevzme do správy.

22. Budou splněny podmínky závazného stanoviska **Odboru kancelář starosty a vnějších vztahů, orgánu ochrany obyvatelstva Úřadu městské části města Brna, Brno-střed**, č.j. MCBS/2025/0243432/ZRUL ze dne 17.12.2025:
- Vzhledem k tomu, že se objekt nachází v pasívní zóně záplavového území řeky Svratky pro Q 100, je třeba počítat s tím, že při vyhlášení III. Stupně povodňové aktivity může dojít k zaplavení jeho podzemního podlaží. Doporučujeme tuto skutečnost zapracovat do provozního řádu stavby.
 - Vlastník nemovitosti předloží ke kolaudaci „Povodňový plán objektu nacházejícího se v záplavovém území“, s potvrzením jeho souladu s povodňovým plánem ÚMČ Brno-střed.
23. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti **JRA Estate, a.s.** ze dne 10.07.2026:
- Zařízení staveniště bude navrženo tak, aby respektovalo PNP budovy č.p. 996 a neomezilo únikový průchod z vnitrobloku budovy Titania.
 - Nad budovou č.p. 996 (Titanium) nebude jeřáb manipulovat s břemeny, „emergency“ poloha ramene (kvůli povětrnostním vlivům) bez břemen, bude akceptována.
 - Před zahájením výkopových prací bude proveden na náklad stavebníka pasport stavu objektu Titanium X v rozsahu celé šířky ul. Ghegova a ze zadní strany až k únikovému průchodu z vnitrobloku.
 - Konstrukce pod úrovní základů podzemní části objektu Titanium X, povolované na hranici pozemků p.č. 1330/4, 1337 v k.ú. Staré Brno budou provedeny tryskovou injektáží v rozsahu přiložené projektové dokumentace (potvrzené JRA Estate, a.s.). V případě, že během výstavby dojde ke změně technického řešení nebo rozsahu konstrukcí, bude taková změna podléhat souhlasu JRA Estate, a.s.
 - Stavebník přizve zástupce JRA Estate, a.s. na kontrolní dny, aby zkontrolovali průběh provádění prací tryskové injektáže a jejich soulad s jím potvrzenou projektovou dokumentací. Stavební práce emitující hluk a vibrace budou prováděny vždy po předchozí dohodě a mimo běžnou pracovní dobu (9:00 až 16:00). pokud by bylo zapotřebí práce provádět v pracovní době, stavebník oznámí termín minimálně 20 dní předem a domluví se s JRA Estate, a.s. na podmínkách. Jiné práce emitující hluk a vibrace rušící nájemníky Titania budou minimálně 20 dní předem oznámeny stavebníkem.
24. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
25. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit.
26. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
27. Stavba bude dokončena do 31.12.2029.
28. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
29. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.
30. Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu v souladu s ust. § 182 stavebního zákona je žadatel Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, Boudníkova 1, 180 00 Praha, kterého zastupuje paní Yvona Čumová, IČO 63361990, Klatovská 20, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 30.04.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „NOVOSTAVBA NOVÁ AMERIKA“. Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno, přípojkami a přeložkami inženýrských sítí, úpravou sjezdu, komunikací, terénních a vegetačních úprav budou dotčeny pozemky par. čís. 1312/5, 1313/2, 1327/2, 1327/68, 1328, 1329/1, 1329/2, 1338/69, 1338/71, 1338/79, 1338/80, 1340/1, 1340/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Stavebníkem je společnost Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, Boudníkova 1, 180 00 Praha, kterého zastupuje na základě plné moci paní Yvona Čumová, IČO 63361990, Klatovská 20, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení je novostavba polyfunkčního objektu, která navazuje na sousední objekt Centropolis a dotváří druhou polovinu rozestavěného bloku vymezenou ulicemi Nové sady, Hybešova a Malá Amerika. Jedná se o dostavbu bloku.

Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky, stanovisky, vyjádřeními a sděleními dotčených orgánů a vlastníků a správců komunikací, zeleně a sítí technické infrastruktury:

- Krajská hygienická stanice JmK č.j. KHSJM 23076/2026/BM/HP ze dne 20.4.2026
- Hasičský záchranný sbor Jmk č.j. HSBM-178-4/2026 ze dne 13.2.2026
- Oblastní inspektorát práce pro JmK a ZK č.j. 43181/9.42/25-2 ze dne 14.01.2026
- Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna č.j. MMB/0080348/Bud ze dne 11.02.2026
- Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí Magistrátu města Brna č.j. MMB/0076332/2026/FOR ze dne 06.02.2026
- Odbor památkové péče Magistrátu města Brna, č.j. MMB/0136851/2026/Ko/zs ze dne 12.03.2026
- Kancelář starosty a vnějších vztahů, pracoviště krizového řízení Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, č.j. MCBS/2025/0243432/ZRUL ze dne 17.12.2025
- Odbor životního prostředí Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, č.j. MCBS/2026/0063622/SEVD ze dne 25.03.2026
- Úřad pro civilní letectví č.j. 020292-701 ze dne 16.12.2025 ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru č.j. MO 24275/2026-1322 ze dne 8.1.2026
- Policie ČR, Městské ředitelství, Dopravní inspektorát Brno-město, pracoviště dopravního inženýrství, č.j. KRPB-250239-2/ČJ-2025-0602DI ze dne 05.01.2026
- Odbor správy majetku Krajského ředitelství Policie ČR, Oddělení správy nemovitého majetku, č.j. KRPB-1041-767/ČJ-2025-0600MN ze dne 18.12.2025
- Povodí Moravy s.p., zn. PM-53963/2025/5203/he ze dne 28.1.2026
- společnosti Brněnské komunikace, a.s., č.j. BKOM/06070/2026, BKOM/06073/2026 ze dne 22.04.2026
- společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn. BVK/00105/2026 ze dne 07.01.2026
- společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., zn.17711/2025/5040 ze dne 3.2.2026
- společnosti EG.D, s.r.o., zn. B6941-26420301 ze dne 15.12.2025, zn. Z3294-27175755 ze dne 26.01.2026

- společnosti GasNet s.r.o. zastoupený společností GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003477314 ze dne 27.01.2026, zn. 5003494653 ze dne 23.01.2026 a zn. 5003494340 ze dne 23.01.2026
- společnosti Technické sítě Brno, a.s., zn. TSB/13263/2025 ze dne 18.12.2025
- společnosti CETIN, a.s., č.j.341594/25 ze dne 16.12.2025
- MMB odboru investičního č.j. MMB/ 0097830/2026 ze dne 20.3.2026
- MMB odboru majetkového č.j. MMB/0615774/2025 ze dne 06.02.2026
- Správy železnic, s.o., zn. 13247/2026-SŽ-OŘ BNO-OPS ze dne 22.04.2026
- společnosti ČD-telematika a.s., č.j. 2202548156 ze dne 17.12.2025
- společnosti České radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/415096/2025 ze dne 26.11.2025
- společnosti Vodafone Czech Republic, a.s., zn. 251215-1831904171 ze dne 16.12.2025
- společnosti Teplárny Brno, a.s., zn. 00554/2026/TB ze dne 12.01.2026
- společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., č.j. E59999/25 ze dne 3.2.2026
- společnosti Faster CZ spol. s r.o., ze dne 15.1.2026
- společnosti Quantcom, a.s., zn. BM1463133 ze dne 19.12.2025
- společnosti NetDataComm, s.r.o., ze dne 18.12.2025
- organizace Veřejná zeleň města Brna, p.o., zn. S/42/26 ze dne 13.1.2026
- Vysoké učení technické v Brně č.j. VUTBR/017024/2026 ze dne 19.01.2026
- Masarykova univerzita, Ústav výpočetní techniky č.j. MU-IS/428059/2025/3058241/ÚVT ze dne 16.12.2025
- společnost NET4GAS, s.r.o., zn. 12099/25/OVP/N ze dne 16.12.2025
- společnost Info Net a.s. ze dne 17.12.2026
- Poradní sbor Rady města Brna pro bezbariérové Brno č.j. MA/2026/1381 ze dne 25.03.2026

Dále byla k žádosti doložena

- projektová dokumentace zpracovaná 12/2025, generální projektant Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, Purkyňova 71/99, 612 00 Brno, zodpovědný projektant Ing. Marek Vrba, autorizovaný inženýr ČKAIT 1007300 – IP00, hlavní inženýr projektu Ing. Kateřina Vaníčková, autorizovaný inženýr ČKAIT 1004462 – IP00, ID PD: SR00X01Z9C98
- plná moc

V průběhu zahájeného řízení došlo ke sloučení pozemků par. čí. 1329/2, 1338/15, 1339/1, 1339/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno do jednoho pozemku par. čí. 1329/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Stavební úřad opatřením vydaným dne 17.6.2026 pod č.j. MMB/0338287/2026 vyznamenal účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyznamnění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námítky a stanovil jim k tomu lhůtu. Ve vyznamnění o zahájení řízení stavební úřad rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. V řízení podle stavebního zákona, které je řízením s velkým počtem účastníků, se vyznamnění o zahájení řízení doručuje veřejnou vyhláškou. Jednotlivě se vyznamnění o zahájení řízení doručuje pouze účastníkům řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona (dále jen „dotčení vlastníci“), žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům. Dotčeným vlastníkům sousedních pozemků a staveb se doručuje veřejnou vyhláškou, ve které se dotčení vlastníci identifikují označením dotčených pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí, ustanovení § 32 odst. 2 a 3 správního řádu se ve vztahu k těmto dotčeným vlastníkům neuplatní. Pokud se doručuje jednotlivě do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy byla písemnost odeslána prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

Okruh účastníků řízení o povolení záměru byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

podle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona stavebníkovi tj.

- Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, Boudníkova 1, 180 00 Praha, který je vlastníkem pozemků par. čí. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno dotčeným umístěním a prováděním stavby, kterého zastupuje na základě plné moci paní Yvona Čumová, IČO 63361990, Klatovská 20, 602 00 Brno

podle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn tj.

- Statutární město Brno zastoupené primátorkou města Brna, Kancelář primátora města Brna, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

podle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona vlastníků pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě tj.

- Brno new station development a.s., Trnitá 500/9, 602 00 Brno – vlastník pozemků par. čí. 1338/69, 1338/79, 1338/80, k.ú. Staré Brno, obec Brno dotčeným umístěním a prováděním stavby
- České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město – věcné břemeno stavby železniční dráhy – povinnost strpět na služebných pozemcích v celém jejich rozsahu nepříznivé důsledky trvání a provozu dráhy k pozemkům par. čí. 1338/71, 1338/79, 1338/80, 1340/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno, věcné břemeno cesty k pozemkům par. čí. 1338/69, 1338/71, 1340/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno, věcné břemeno přístupu za účelem provádění údržby a zřizování a provozování inženýrské sítě k pozemku par. čí. 1338/69, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- JRA Estate, a.s., Nové sady 996/25, 602 00 Brno – věcné břemeno ochranného pásma požárně nebezpečného prostoru k pozemkům par. čí. 1338/69, 1338/71, 1338/79, 1338/80, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- Statutární město Brno Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno – vlastník pozemků par. čí. 1312/5, 1313/2, 1327/2, 1327/68, 1328, 1329/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno, které jsou dotčeny umístěním a prováděním stavby
- MALAMERIKA s.r.o., Koblišná 683/3, 602 00 Brno – vlastník pozemků par. čí. 1338/71, 1340/1, 1340/4, k.ú. Staré Brno, obec Brno dotčené prováděním stavby
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno – správce povodí, stavba leží v záplavovém území řeky Svratky
- Správa železnic, s.o., Oblastní ředitelství Brno, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha – stavbou je dotčeno ochranné pásmo dráhy
- upvest s.r.o., Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1-Nové Město – zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení k pozemkům par. čí. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno, které jsou dotčeny umístěním a prováděním stavby
- Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno – věcné břemeno umístění, provozování, udržování a opravování horkovodní přípojky k pozemkům 1312/5, 1329/1, k.ú. Staré Brno, obec Brno

podle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tj.

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům par. čí. 1330/4, 1331, 1337, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám s č.p. 996, 1019, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- vlastníci příp. správci inženýrských sítí, komunikací a zeleně

- Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 656 46 Brno
- EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
- Faster CZ spol. s r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno
- Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno
- NetDataComm, s.r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno
- Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
- Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno

K žádosti byla připojena projektová dokumentace zpracovaná 12/2025, generální projektant Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, Purkyňova 71/99, 612 00 Brno, zodpovědný projektant Ing. Marek Vrba, autorizovaný inženýr ČKAIT 1007300 – IP00, hlavní inženýr projektu Ing. Kateřina Vaníčková, autorizovaný inženýr ČKAIT 1004462 – IP00, ID PD: SR00X01Z9C98.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost o povolení záměru a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy.

Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází v ploše smíšené obytné všeobecné označené jako SU, kde je stanovena kompaktní struktura zástavby K s výškovou hladinou 6 (12-28 m).

Hlavní využití je pro:

- bydlení
- občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy
- služby a nerušící výrobu
- sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

Zastoupení Zeleně

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Kompaktní struktura zástavby

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení veřejného a komerčního v kompaktním území města.

Pravidla Pro Uspořádání Zástavby

- Zástavba území je tvořena systémem bloků a veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.
- Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čarou (pokud domy nemají předzahrádky); má převážně uzavřený charakter. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné,

případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. Pakliže je regulace vnitrobloku upravena v zóně se shodným charakterem odlišně, tato odlišná úprava se použije přednostně.

- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.
- Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží většinově zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

Výšková hladina 6 (12 - 28 m)

Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hranu atiky. Hladina 6 je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště. Minimální regulovaná výška budov je pouze doporučena, pokud není stanoveno jinak. Objekty na hranici veřejného prostranství nižší, než je minimální regulovaná výška budovy, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než minimální regulovaná výška budovy. Stávající objekty je přípustné do minimální regulované výšky dostavovat postupně.

Maximální regulovaná výška budov je pro jednotlivé hladiny stanovena závazně v celé vymezené ploše. Nad stanovenou maximální výškou budovy je možné vystavět:

- a) sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45°
- b) jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m
- c) jiné prostorové řešení střechy, případně technické vybavení budov (zpravidla opláštěné) významně ovlivňující hmotové působení budovy, která prostorově nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

Obecné podmínky využití území

Jako stabilizované plochy jsou vymezeny ty části území města, kde územním plánem stanovené podmínky využití území vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují, nebo na něj bezprostředně navazují, a proto se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání.

Ve stabilizovaných plochách je za předpokladu respektování charakteru území a stanovených podmínek využití území (tj. zejména funkčního využití a prostorového uspořádání příslušné plochy) přípustné provádět: modernizaci, revitalizaci, přestavbu staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy.

Plochy změn

ÚPmB rozděluje plochy změn na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

Zastavitelné plochy jsou vymezené k zastavění.

Plochy přestavby jsou plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnocených území.

Plochy změn v krajině jsou plochy vymezované v nezastavěném území, a zejména plochy lesní všeobecné a plochy krajinné zeleně. V plochách je předpokládána změna využití nestavebního druhu.

Záměr je navržen na nároží ulic Nové sady, Hybešova a Malá Amerika, kde navazuje na objekt Centropolis a uzavírá blokovou zástavbu v daném území.

Funkční využití stavby odpovídá hlavnímu využití plochy smíšené obytné všeobecné, jsou zde navrženy byty, administrativa a komerční prostory. Součástí záměru jsou rovněž podzemní garáže, technická infrastruktura a související vybavení, které představují přípustné doplňkové využití území.

Záměr se snaží splnit požadavky na minimální zastoupení zeleně tím, že plochy zeleně jsou umístěny především na střeších objektů.

Na stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby č. 482 dne 21.1.20205 pod č.j. MMB/0037011/2025, které nabylo právní moci 13.2.2025, tudíž před účinností „nového“ Územního plánu města Brna. Dle závazné textové části platného územního plánu města Brna, jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umísťován, jsou tyto záměry přípustné (integrováný jev).

Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru.

Stavba splňuje požadavky ust. § 146 stavebního zákona. Je navržena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek jejich destrukce. Dokumentace obsahuje část D.2 stavebně konstrukční řešení, které obsahuje návrh konstrukčního systému, popis navržených materiálů a konstrukčních prvků, popis technologických podmínek postupu prací.

Splnění požadavků ust. § 147 požadavky na požární bezpečnost byly prokázány v části D.3 Požárně bezpečnostní řešení a byly posouzeny Hasičským záchranným sborem JmK, na základě toho bylo vydáno souhlasné závazné koordinované stanovisko HZS JmK.

Stavební úřad má za prokázané, že stavba je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů nebo narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody. Stavba je navržena a musí být provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Požadavky na realizovatelnost záměru z hlediska akustických, že hluk v chráněném prostoru stavby bude udržován na úrovni, která neohrozí zdraví jejich uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, byl prokázán hlukovou studií a posouzen orgánem veřejného zdraví.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě stavby, stanovené v ust. § 149 stavebního zákona jsou řešeny v části D.1 dokumentace.

Záměr je navržen v souladu s požadavky brněnských stavebních předpisů. Stavba je kapacitně napojena na pozemní komunikaci ul. Hybešova, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje § 24, má zajištěno kapacitní parkování v řádné formě a charakteru dle ust. § 25, 26. Výpočet statické dopravy je proveden v souladu s ČSN 736110/Z1. Navržený počet vázaných a návštěvnických stání v počtu 239 stání je dostatečný.

Záměr má zajištěnou řádnou likvidaci odpadních vod dle § 29 přípojkami do kanalizačního řadu i dešťových vod regulovaným odtokem, jak ukládá § 30.

Stavba splňuje požadavky brněnských stavebních předpisů, týkající se denního osvětlení obytných místností a pobytových místností, má zajištěnou dostatečnou velikost prosvětlovacích otvorů dle ust. § 37, světlá výška pobytových místností je v souladu s ust. § 42 min. 2,6 m. Stavba splňuje požadavky na výstavbu týkající se mechanické odolnosti a stability stavby, požadavků na ochranu zdraví a životního prostředí, tepelné ochrany či bezpečnosti, jak je uvedeno výše.

Stavba je vybavena výtahy ve smyslu ust. § 32, jejich parametry odpovídají odst. 3 a 5 tohoto ustanovení. Pochozí balkony či střechy jsou ve smyslu ust. § 34 opatřeny zábradlím.

Stavební úřad vycházel zejména z příslušných kapitol části B. Souhrnná technická zpráva, která je součástí projektové dokumentace. Naplnění požadavků výše zmíněných vyhlášek a nařízení stavební úřad ověřil také na základě vydaných závazných stanovisek dotčených orgánů, chránících jednotlivé uvedené zájmy. Všechna stanoviska dotčených orgánů jsou souhlasná.

Z předložené dokumentace vyplývá, že záměr je umístěn v zastavěném území obce, přičemž příslušný pozemek svými vlastnostmi, zejména jeho velikost, poloha, plošné a prostorové uspořádání a základové poměry, umožňují umístění, realizaci a užívání záměru pro navrhovaný účel. Stavební úřad dále ověřil, že záměr je navržen tak, že umožňuje napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, jakož i přístup požární techniky, vzájemné odstupy splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a požadavky na zachování kvality prostředí a požadavky na údržbu záměru. Záměr dle předložené dokumentace pro povolení stavby splňuje i veškeré požadavky vyplývající přímo ze stavebního zákona.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí.

V průběhu řízení byly vzneseny námitky společnosti JRA Estate, a.s., které se týkají provádění stavby v bezprostřední blízkosti jejich stávající stavby (Titanium). Stavební úřad jejich námitkám vyhověl a zařadil je do podmínek povolení záměru jako podmínku č. 23.

Účastníci řízení nevyužili možnosti dané § 36 odst. 3 správního řádu a k podkladům řízení se před vydáním rozhodnutí nevyjádřili.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně přiložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby a splnění podmínek povolení požádá stavebník v souladu s ust. § 232 stavebního zákona o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

V oznámení stavebník uvede

- a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,
- b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 9 odst. 9 vodního zákona je podmínkou vykonatelnosti tohoto povolení platné povolení k nakládání s vodami, které vydává Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna, Kounicova 949/67, 602 00 Brno.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Ing. Ivana Hlávková
vedoucí obvodu I stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

v z. Ing. Andrea Plesníková

Dále:

- **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňujícím dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) ve výši 9 000,- Kč.

DORUČÍ SE

stavebník

1. Rezidence Nová Amerika, s.r.o., Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8-Libeň
zastoupený na základě plné moci
Yvona Čumová, Klatovská 426/20, 602 00 Brno

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Statutární město Brno zastoupené primátorkou města Brna, Kancelář primátora města Brna,
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

účastníci řízení dle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona

3. Brno new station development a.s., Trnitá 500/9, 602 00 Brno
4. České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
5. JRA Estate, a.s., Nové sady 996/25, 602 00 Brno
6. Statutární město Brno Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
7. MALAMERIKA s.r.o., Koblišná 683/3, 602 00 Brno
8. Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno
9. Správa železnic, s.o., Oblastní ředitelství Brno, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha
10. upvest s.r.o., Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1-Nové Město
11. Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno

účastníci řízení dle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona – doručí se veřejnou vyhláškou

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům par. čís. 1330/4, 1331, 1337, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám s č.p. 996, 1019, k.ú. Staré Brno, obec Brno
- vlastníci příp. správci inženýrských sítí, komunikací a zeleně
 - Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
 - CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
 - Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 656 46 Brno
 - EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
 - GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
 - Faster CZ spol. s r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno
 - Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 966/67a, 602 00 Brno
 - NetDataComm, s.r.o., Jarní 1064/44g, 614 00 Brno
 - Quantcom, a.s., Křížíkova 237/36a, 186 00 Praha
 - T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha
 - Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
 - Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno
 - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, 603 00 Brno

NA VĚDOMÍ

DOTČENÉ ORGÁNY

12. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
13. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
14. Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Dopravní inspektorát Brno-město, pracoviště dopravního inženýrství, Kounicova 687/24, 602 00 Brno
15. Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 949/67, 602 00 Brno
16. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
17. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
18. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
19. Statutární město Brno, městská část Brno-střed, Odbor Kancelář starosty a vnějších vztahů, krizové řízení, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
20. Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor životního prostředí, Měnínská 4, 601 92 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

21. Atelier 99 s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno
22. Magistrát města Brna, Úřední deska, Orlí 655/30, 601 67 Brno
23. statistika
24. referent
25. spis