

SP. ZN.: OSR/MMB/0524399/2026/Zem
Č. J.: MMB/0529826/2026

VYŘIZUJE: Ing. arch. Kateřina Zemánková
TEL./E-MAIL: +420 542176403/zemankova.katerina@brno.cz

Brno 5.10.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

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. § 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 a ust. § 212 stavebního zákona žádost ze dne 25.9.2026 stavebníka, kterým je kterým je společnost JRA Estate, a.s., IČO 27757960, Nové sady 996/25, 602 00 Brno, v zastoupení na základě plné moci Ing. arch. Michalem Kristenem, IČO 60364998, Mášova 723/5, 602 00 Brno, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

stavebníkovi, kterým je:

společnost JRA Estate, a.s., IČO 27757960, Nové sady 996/25, 602 00 Brno,

pro stavbu s názvem:

„AC Titanium, budova B, 1.NP – Design Ville“,

Nové sady 25, č.p. 996, pozemek par. čís. 1341, 1337, 1343/4, 1348,

k.ú. Staré Brno, obec Brno

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2
a ve smyslu ust. § 212 stavebního zákona

povolení.

Druh a účel stavby

Předmětem řízení jsou stavební a dispoziční úpravy v části 1.NP v objektu B (jednotka č. 996/2) administrativního centra Titanium, Nové sady 25 v Brně, kterými dojde ke změně užívání z administrativních prostor na prodejnu nábytku. Prostory budou sloužit jako designerské studio s předváděcí místností.

V řešených prostorách nedojde k zásahům do nosných konstrukcí a do obvodových konstrukcí. Je navrženo vybourání a demontáž stávajících SDK příček, dveří, podhledů, instalací. Jsou navrženy příčky z SDK s vloženou hlukovou izolací s požární odolností, příčky oddělující prostory se zvýšenou zvukovou neprůzvučností, podhledy, nové nášlapné vrstvy podlah, povrchové úpravy stěn.

Do prostor je hlavní vstup z nádvoří a z chodby hlavního vstupu do budovy B se schodištěm a výtahy. Z nádvoří je vstup do prostor showroomu pomyslně děleného do jednotlivých částí skládající se z předváděcí místnosti, vstupní haly, chodby a jednací místnosti. Ze showroomu je vstup do

kanceláří sloužících jako dočasná pracoviště využívaná k dořešení jednotlivých zakázek s klientem, dále do skladu, kuchyňky a hygienického zázemí. Hygienické zázemí se skládá z WC muži sloužící i jako imobilní, WC ženy s předsíní a úklidovou místností.

Prostory budou napojeny na stávající rozvody vody, kanalizace a elektroinstalaci v objektu. Vnitřní instalace jsou napojeny na patrové instalace bez nutnosti navýšení kapacit. Veškeré prostory jsou větrány pomocí stávající VZT jednotky umístěné ve strojovně v 8.NP budovy. Prostory sociálních zařízení a skladu jsou podtlakové. Kanceláře a denní místnost mají rovnotlaké větrání. Veškeré jednotky zajišťující větrání jsou stávající. Denní osvětlení je zajištěno ve všech prostorách. Umělé osvětlení je navrženo dle normových hodnot dle typu místnosti. Prostory jsou vytápěny podstropními fancoily v podhledu. Chlazení prostor je zajištěno také podstropními fancoily v podhledu. Zdroje tepla a chladu jsou stávající.

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

Pozemky par. čís. 1341, 1337, 1343/4, 1348, k.ú. Staré Brno, obec Brno, jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří.

Popis prostorového řešení stavby

Půdorysné rozměry ani poloha stavby se nemění.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou v 4/2026, Ing. arch. Michalem Kristenem, autorizovaným architektem ČKA 02540, ID PD: SR00X02GLKL4, 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. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník/jednoduchý záznam o stavbě.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
12. Po celou dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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 prohlídce se zúčastnit.
17. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
18. Jedná se o stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. 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.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je JRA Estate, a.s., IČO 27757960, Nové sady 996/25, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 25.9.2026 o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení s názvem „AC Titanium, budova B, 1.NP – Design Ville“, Nové sady 25, č.p. 996, pozemek par. čís. 1341, 1337, 1343/4, 1348, k.ú. Staré Brno, obec Brno. Stavebníkem je společnost JRA Estate, a.s., IČO 27757960, Nové sady 996/25, 602 00 Brno, v zastoupení na základě plné moci Ing. arch. Michalem Kristenem, IČO 60364998, Mášova 723/5, 602 00 Brno. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem žádosti jsou stavební úpravy se změnou užívání z administrativních prostor na prodejnu nábytku

Jedná se o jednoduchou stavbu dle přílohy č. 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, tj. stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled.

Podle ust. § 212 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jelikož žádost obsahovala všechny náležitosti stanovené stavebním zákonem a splňuje požadavky ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad rozhodl o záměru ve zrychleném řízení a vydal toto povolení jako první úkon v řízení.

Okruh účastníků řízení 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) stavebníkovi, tj. JRA Estate, a.s., Nové sady 996/25, 602 00 Brno, který je současně dle písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn – pozemek par. čís. pozemek par. čís. 1341, 1337, 1343/4, 1348, k.ú. Staré Brno, obec Brno a stavba č.p. 996 na těchto pozemcích; písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna Brno-střed.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost 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, zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení; které 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 platného Územního plánu města Brna, stanoveného opatřením obecné povahy č. 1/2025, s účinností od 31.1.2025, se pozemek par. čís. par. čís. 1341, 1337, 1343/4, 1348, k.ú. Staré Brno, obec Brno a stavba č.p. 996 na něm nachází v ploše stabilizované smíšené obytné všeobecné – SU.

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, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území.

Podmínky využití ploch SU – smíšených obytných všeobecných jsou:

- Hlavní je využití 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).

Záměrem je změna v užívání části stavby se stavebními úpravami v části 1.NP budovy B AC Titanium, Nové sady 25 v Brně. Řešené prostory slouží pro administrativu, po realizaci budou prostory užívány jako prodejna nábytku.

Stavební úřad posoudil navržené stavební úpravy pro změnu užívání a uvádí, že nezmění stávající účel a intenzitu využití území, jsou v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, a proto jsou přípustné.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace zpracovaná v 4/2026, Ing. arch. Michalem Kristenem, autorizovaným architektem ČKA 02540, ID PD: SR00X02GLKL4. 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. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními: Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal koordinované závazné stanovisko č.j. HSBM-5563-4/2026 dne 18.8.2026, Krajská hygienická stanice JMK vydala závazné stanovisko pod č.j. KHSJM 47027/2026/BM/HP dne 27.8.2026.

Dále byl k žádosti doložen souhlas se zrychleným řízením ze dne 11.8.2026 účastníka řízení, tj. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–střed.

Podle ust. § 212 odst. 3 se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. 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, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

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.

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

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění podle položky č. 18 bodu 1 písm. a) a v souladu s ust. § 9 zákona o správních poplatcích ve výši 4000 Kč.

- Úřední deska Magistrátu města Brna

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

Stavebník a vlastník

1. JRA Estate, a.s., Nové sady 996/25, 602 00 Brno, v zastoupení:

Ing. arch. Michal Kristen, Mášova 723/5, 602 00 Brno

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–střed

DOTČENÉ ORGÁNY

3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno

4. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno

NA VĚDOMÍ

hlavní projektant

5. Ing. arch. Michal Kristen, Mášova 723/5, 602 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

6. úřední deska

7. statistika

8. oprávněná úřední osoba

9. spis