K-SPIS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Vypraveno dne: -5 -11- 2026
1

B | R | N | O

[redacted]

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.: OUPR/K/0844/2026
NAŠE Č. J.: MMB/0442874/2026/Fol
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0442874/2026
SPIS. ZN. D.O.: MMB/0444554/2026

VYŘIZUJE: Ing. Ekaterina Foltan Rastorgueva
TELEFON: +420 542 174 154
E-MAIL: rastorgueva.ekaterina@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrrn

DATUM: 04.11.2026
POČET LISTŮ: 5

Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:
„Novostavba Nová Amerika“, dotčené pozemky p.č. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje

vydává

podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti, podané prostřednictvím datové schránky na Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska, žadatelem, kterým je Rezidence Nová Amerika, s.r.o., Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, kterého zastupuje [redacted] k záměru nazvanému **„Novostavba Nová Amerika“**, dotčené pozemky p.č. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno

přípustné

koordinované závazné stanovisko.

Předmětem dokumentace je novostavba objektu s převážnou funkcí bydlení, která se nachází v centru města Brna na rohu ulic Nové Sady a Hybešova. Posuzovaný záměr řeší změnu záměru před dokončením, spočívající ve změně funkčního využití – změně kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky. Součástí změny záměru jsou úpravy dispozic dotčených prostor.

Posuzovanou dokumentaci pro povolení stavby zpracovala spol. Atelier 99 s.r.o. Purkyňova 71/99 612 00 Brno s datem 06/2026.

Ke koordinovanému závaznému stanovisku vydaly dotčené orgány závazná stanoviska.

Dotčenými orgány, které se vyjádřily k předmětnému záměru v rámci koordinovaného závazného stanoviska jsou Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (OŽP MMB) - formou jednotného environmentálního stanoviska a Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) - formou závazného stanoviska:

OŽP MMB
Vyřizuje: Ing. Marie Foralová, tel. 542 174 560
foralova.marie@brno.cz

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES").

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a podle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „orgán JES"), na základě žádosti ze dne 14.08.2026, kterou podala společnost Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha a kterou zastupuje [redacted] (dále jen „žadatel")

pro záměr „Novostavba Nová Amerika – změna záměru před dokončením, ulice Nové Sady, Hybešova, par.č. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno" podle dokumentace „Novostavba Nová Amerika", Atelier 99 s.r.o., projektant: [redacted], datum zpracování: 06/2026 (dále též „záměr")

vydává

v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád"), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr Novostavba Nová Amerika – změna záměru před dokončením, ulice Nové Sady, Hybešova **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.**

II.

Orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon"), souhlasí dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona se záměrem za podmínek:

1. Při stavbě a provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, či k úniku závadných látek do kanalizace.
2. V záplavovém území ani v blízkosti toku nebude skladován volně odplavitelný materiál ani nebezpečný odpad, vodní toky nebudou jakkoliv dotčeny prováděním navržené stavby.
3. Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
4. Vlastník stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v § 85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.

5. Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
6. Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů, je možná pouze na základě havarijního plánu, který bude schválen příslušným vodoprávním úřadem.
7. Jestliže se v době kolaudace bude předmětný záměr stále nacházet v záplavovém území, bude ke kolaudaci předložen povodňový plán schválený správcem povodí, s potvrzením souladu s nadřazeným povodňovým plánem.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
598255,89	1161453,96

OPP MMB

Vyřizuje: Ing. Barbora Kopecká, tel. 542 173 490
kopecka.barbora@brno.cz

PODKLAD PRO KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ust. § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a ust. § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na úseku státní památkové péče na území města Brna, posoudil žádost ze dne 14. 8. 2026, podanou ve smyslu ust. § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB), Kounicova 67, Brno, v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska k žádosti společnosti Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, se sídlem Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, zastoupená paní [redacted] v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči"),

v y d á v á

ve věci:

ul. Hybešova/Nové Sady, pozemky parc. č. 1329/1, 1338/60, k. ú. Staré Brno

- *ochranné pásmo Městské památkové rezervace Brno, ustanovené rozhodnutím Odboru kultury NVmB č.j. kult.402/90/Sev., ze dne 6. 4. 1990*

- „Novostavba Nová Amerika"- změna záměru před dokončením

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

změna novostavby Nová Amerika před dokončením, spočívající zejména ve změně funkčního využití – změně kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky ul. Hybešova/Nové Sady, na pozemcích parc.č. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, v rozsahu žádosti a předložené projektové dokumentace „Novostavba Nová Amerika", stupeň dokumentace změna záměru před dokončením, odpovědný projektant odpovědný projektant [redacted] - Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, se sídlem

Purkyňova 71/99, 612 00 Brno, s datem 06/2026, ve smyslu ust. § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči,

je přípustná.

Odůvodnění:

OÚPR MMB obdržel dne 14.08.2026 vaši žádost (sp. zn. 4100/OUPR/MMB/0442874/2026) o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru s názvem **„Novostavba Nová Amerika", dotčené pozemky p.č. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno, obec Brno**, podanou investorem stavby, kterým je Rezidence Nová Amerika, s.r.o., Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, kterého zastupuje [redacted]

Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je k předmětnému záměru vydáváno koordinované závazné stanovisko.

Předmětem dokumentace je novostavba objektu s převážnou funkcí bydlení, která se nachází v centru města Brna na rohu ulic Nové Sady a Hybešova. Posuzovaný záměr řeší změnu záměru před dokončením, spočívající ve změně funkčního využití – změně kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky. Součástí změny záměru jsou úpravy dispozic dotčených prostor.

K uvedené věci zaslal dne 17.08.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a OPP MMB.
Na základě požadavku dotčeného orgánu OŽP MMB ze dne 09.09.2026 byla žadateli zaslána pod č.j. MMB/0491006/2026/Zak dne 10.09.2026 výzva k doplnění chybějících podkladů žádosti.
Dne 23.10.2026 pod č.j. MMB/0575818/2026 žadatel doplnil žádost o podklady a ty byly dne 26.10.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

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

- **OŽP MMB** – dne 02.11.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0589265/2026/FOR ze dne 02.11.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

  Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále OŽP MMB) obdržel prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 17.08.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Novostavba Nová Amerika – změna záměru před dokončením, ulice Nové Sady, Hybešova" doručenou na MMB dne 14.08.2026.

  Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 10.09.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0491006/2026/Zak, na základě, které došlo k doplnění dne 23.10.2026 č.j. MMB/0575818/2026.

  Novostavba polyfunkčního objektu. Navrhovaná novostavba je rozčleněna do čtyř bloků. Změna záměru před dokončením spočívá ve změně funkčního využití, konkrétně ve změně kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky.
  Zdrojem tepla pro vytápění je horkovodní výměníková stanice umístěná v 1.PP bloku A1 napojená na veřejný horkovod ve správě Tepláren Brno, a.s.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se podle § 2 odst. 1 ZJES namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného environmentálního stanovisko z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB").

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.
Podkladem pro vydání tohoto souhlasu dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená [redacted] autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, číslo autorizace ČKAIT 1007300, v 10/2026
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 22. 10. 2026, pod zn. PM-38767/2026/5203/He

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM- 38767/2026/5203/He ze dne 22. 10. 2026, je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje, uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.

Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje uvedený záměr není v rozporu s cílem plánu.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.
Lze předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru a že současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude změněna.

Vodoprávní úřad před vydáním souhlasu posoudil možnost zhoršení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, a zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Zmíněná plocha, kde má být dle žádosti předmětný záměr umístěn, se nachází kromě záplavového území a středního povodňového ohrožení také v ploše nepřijatelného povodňového rizika dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje. Tento dokument je závazným podkladem, a to jak z hlediska územního plánování, tak z hlediska povolování výstavby v těchto plochách. Možné přijatelné riziko v tomto území, dle výše uvedených závazných dokumentů, je pouze využití pro sport a rekreaci. V těchto plánech je také počítáno s prevencí rizik, spočívající v opatřeních pro zamezení umístění nových či rozšíření stávajících zranitelných staveb a aktivit v ohroženém území, jako je např. územní plánování a regulace výstavby,

opatření k odstranění zranitelných objektů a aktivit z ohrožených oblastí, nebo jejich přemístění do míst s nižší mírou povodňového ohrožení.

Dle výše uvedeného je v rámci města Brna třeba nejprve vybudovat komplexní protipovodňová opatření v souladu s koncepčními dokumenty, tj. např. s Generelem odvodnění města Brna, s Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a Národním plánem povodí Dunaje a teprve následně, po vyloučení dotčených lokalit z povodňového ohrožení, se zabývat otázkou dalšího využití tohoto území. Opačný postup by tak umožnil ohrožení stávajících nemovitostí povodněmi a vystavil by také další obyvatele a uživatele nových nemovitostí povodňovému riziku a z toho plynoucích komplikací, což by mimo jiné bylo i v rozporu s jedním ze základních zásad uvedených v ust. § 1 vodního zákona a to, že postupy správních úřadů podle vodního zákona mají sloužit i k snižování nepříznivých účinků povodní.
Komplexní protipovodňová ochrana v této lokalitě není vybudována, ani povolena.

Dle sdělení MŽP Plány pro zvládání povodňových rizik identifikují nejvíce ohrožené území v ČR z hlediska říčních povodní a navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení. Jsou tedy významným koncepčním dokumentem, který závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik v oblastech s významným povodňovým rizikem s ohledem na zmírnění nepříznivých účinků povodní na lidské zdraví, životní prostředí, kulturní dědictví a hospodářskou činnost.

Plány pro zvládání povodňových rizik jsou koncepčním dokumentem, který obsahuje závěry předběžného hodnocení povodňových rizik, popis a seznam map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, popis cílů v rámci zvládání povodňových rizik a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik.
Smyslem opatření obecné povahy, kterým se vydává příslušný plán pro zvládání povodňových rizik (dále jen „plán"), je stanovit závazným způsobem cíle a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik. Orgány státní správy jsou proto povinny v rámci své činnosti naplňovat plánem stanovené cíle a provádět příslušná opatření. Příslušný plán je vydáván formou závazného opatření obecné povahy (§ 25 odst. 5 vodního zákona), přičemž výrokovou část opatření obecné povahy tvoří závěry vyvozené z map povodňového nebezpečí a povodňových rizik (kap. 4.3), popis cílů pro období platnosti plánu pro zvládání povodňových rizik (2021–2027) (kap. 5.4), seznam navrhovaných obecných opatření (Příloha 8.4), seznam navrhovaných konkrétních opatření (Příloha 8.5), další části plánu jsou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se příslušný plán vydává. Zároveň platí, že plán jako celek je podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení (§ 23 odst. 2 vodního zákona).
Pojmovými znaky opatření obecné povahy jsou jednak konkrétnost předmětu, jednak obecnost adresátů. Plány mají konkrétně vymezený předmět – regulaci činností v území oblastí s významným povodňovým rizikem, současně však směřují vůči neurčitému počtu adresátů a zavazují tedy všechny osoby na daném území.

K dosažení cílů stanovených opatřením obecné povahy stanoví plány obecná a konkrétní opatření pro ohrožené lokality. Obecná opatření se týkají všech obcí ležících v oblastech s významným povodňovým rizikem. Tato opatření slouží především k prevenci rizik a zlepšení připravenosti zvládání povodní (např. vytvoření nebo aktualizace povodňových plánů územních celků, využití výstupů povodňového mapování v územním plánování, zřízení a modernizace srážkoměrných a vodoměrných stanic, lokální výstražné systémy apod.). Společným znakem obecných opatření je, že jde převážně o nestrukturální opatření, která nejsou vyčíslena nákladově a jejich nositeli jsou obce (případně svazky obcí nebo kraje) a vlastníci nemovitostí. Konkrétní opatření potom zahrnují nejčastěji výstavbu ochranných hrází včetně mobilních prvků, suchých nádrží a přírodě blízká protipovodňová opatření.

Vodoprávní úřad je povinen mimo aktivní zónu v záplavovém území podle § 67 odst. 3 vodního zákona stanovit podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení omezující podmínky, a to formou opatření obecné povahy. Plány jsou v jejich územní platnosti rovněž nezbytným podkladem pro stanovování těchto omezujících podmínek. Současně plány pro zvládání povodňových rizik mohou být jedním z podkladů, které lze využít pro náležité odůvodnění omezujících podmínek.

Při faktické změně okolností (např. výstavba protipovodňových opatření, terénní úpravy) v mezidobí mezi jednotlivými cykly aktualizace plánů pro zvládání povodňových rizik není potřeba pro zohlednění změny míry ohrožení, když záměr už s ohledem na změnu objektivních okolností de facto není v nepřijatelném ohrožení, čekat na další aktualizaci Plánů a potažmo map povodňového nebezpečí, povodňového ohrožení a povodňového rizika. Příslušný vodoprávní úřad může sám ve vydávaném správním aktu přehodnotit míru ohrožení dle aktuální situace ve vazbě na objektivní změnu okolností. Tento svůj postup musí správní orgán náležitě odůvodnit ve vydaném správním aktu, např. s odkazem na v mezidobí aktualizované stanovení záplavového území.

Plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení § 23 odst. 2 vodního zákona). Správní orgány jsou povinny každý záměr v dotčeném území hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán pro zvládání povodňových rizik. Správní orgány mají tyto dokumenty využívat při své činnosti, zejména pak při vydávání správních aktů, kdy plány poskytují podklad mj. pro jejich odůvodnění, které musí být vždy individuálně přizpůsobené konkrétní situaci. Správní akty vydávané správními orgány by měly z plánu tam, kde je to možné, vycházet, vždy je však nezbytné dodržovat plánem stanovené cíle a souhrny opatření pro zvládání povodňových rizik, neboť tyto jsou součástí výrokové části opatření obecné povahy, kterým se plán vydává. Od těch částí plánu, které jsou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, je možné se v náležitě odůvodněných případech odchýlit. Takový postup musí správní orgán řádně odůvodnit ve vydávaném správním aktu. Zejména je třeba prokázat, že takový postup nebude v rozporu s naplňováním cílů a v kolizi s navrhovanými opatřeními pro zvládání povodňových rizik, tedy částmi plánu zezávazněnými opatřením obecné povahy.

Jak již bylo uvedeno výše, plány mohou představovat určitý limit pro stavební činnost, neboť jejich věcný obsah je povinný podklad pro rozhodování v území. Správní orgány jsou povinny každý záměr hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán. Správní orgán je při vydávání správních aktů (např. rozhodnutí, souhlasů, závazných stanovisek či stanovisek) povinen zhodnotit všechna rizika, která může záměr z hlediska povodňového ohrožení pro dané území představovat. Každý správní akt ke konkrétnímu záměru je třeba řádně odůvodnit. Odůvodnění musí reflektovat plány pro zvládání povodňových rizik, eventuálně výše uvedené změny okolností.

Obecně platí, že příslušný vodoprávní úřad je vždy povinen posoudit, zda umístění konkrétního záměru do oblasti, kde by jeho realizací byla překročena přijatelná míra ohrožení, nezabrání dosažení plánem stanoveného cíle. Jestliže dojde k závěru, že umístění záměru zabrání dosažení daného cíle, má možnost neudělit souhlas (resp. kladné stanovisko či závazné stanovisko) podle vodního zákona, případně souhlas udělit za současného stanovení odkládacích (suspenzivních) podmínek pro realizaci stavby, jejichž splnění zaručí, že realizace záměru nenastane dříve, než bude reálně zajištěna, především realizací jiné stavby, požadovaná povodňová ochrana území. Vodoprávní úřad při své činnosti (i jako dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska) hájí zájmy dané vodním zákonem včetně cílů stanovených plány. Naopak není úkolem vodoprávního úřadu, aby posuzoval i budoucí realizovatelnost daného záměru, tj. např. zda povodňová ochrana území bude v budoucnu skutečně zajištěna. Důležité je stanovit podmínky tak, aby v každém případě byly vodním zákonem hájené zájmy zabezpečeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního

soudu ze dne 7. března 2017, č. j. 7 As 51/2016–221). Příslušný stavební úřad, který vede řízení, následně převezme tyto podmínky do výrokové části svého rozhodnutí o věci samé.

Při posuzování konkrétních záměrů je třeba postupovat primárně podle map povodňového ohrožení – mapy povodňového rizika zobrazují jevy zejména ve vztahu k platnému stavu územně plánovací dokumentace. Potud metodika Ministerstva životního prostředí k Plánu pro zvládání povodňových rizik.

Dle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM- 38767/2026/5203/He ze dne 22. 10. 2026 je předmětem záměru změna záměru před dokončením, která spočívá ve změně funkčního využití, konkrétně ve změně kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky. Ke stavbě bylo vydáno stanovisko zn. PM-24842/2024/5203/Ja ze dne 12. 6. 2024 pro územní řízení bez podmínek a stanovisko zn. PM-53963/2025/5203/He ze dne 28. 1. 2026 pro stavební povolení bez podmínek. Stavba se nachází v záplavovém území VT Svratka (IDVT 10100010), v rozlivu Q100. Dle map povodňového ohrožení dle platného Plánu pro zvládání povodňových rizik pro II. plánovací období leží předmětná lokalita převážně v nízkém a částečně ve středním povodňovém ohrožení. Dle aktuálních podkladů zpracovaných pro III. plánovací období Plánu pro zvládání povodňových rizik se předmětná lokalita nachází převážně v žádném, částečně v nízkém a zbytkovém povodňovém ohrožení. Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ_0490 Svratka od hráze nádrže Brno po tok Svitava a ve vodním útvaru podzemních vod 22410 Dyjsko-svratecký úval. Stavbou nedojde k dotčení vodních toků.

Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že odtokové poměry se daným záměrem nemění a nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Předložený záměr řeší změnu již povolené stavby před dokončením.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, proto vodoprávní úřad vyhověl žádosti a vydal souhlasné závazné stanovisko.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Hana Závodská, OVLHZ MMB, tel: 542 174 199, zavodska.hana@brno.cz

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemky dotčené záměrem nejsou součástí zemědělského půdního fondu.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Bc. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 033, pektorova.barbora@brno.cz

Záměr nepodléhá vydání žádného opatření podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@brno.cz
Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

- Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že při respektování stanovených podmínek je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Toto souhlasné závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část povolujícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nabude účinnosti až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí podle stavebního zákona.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Stane-li se do té doby součástí následného rozhodnutí podle stavebního zákona, bude jeho platnost totožná s platností tohoto rozhodnutí.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

- **OPP MMB** – dne 07.09.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0480464/2026/Ko/zs ze dne 26.02.2026. Dne 27.10.2026 obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB sdělení, že doplnění podkladů žádosti neovlivní zájmy státní památkové péče a závazné stanovisko OPP MMB zůstává v platnosti. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

  Předmětný záměr na pozemcích parc. č. 1329/1, 1338/60, k.ú. Staré Brno se nachází na území OP MPR, ustanovené rozhodnutím Odboru kultury NVmB č.j. kult.402/90/Sev.
  MMB obdržel dne 14. 8. 2026 žádost Rezidence Nová Amerika, s.r.o., IČO 17798094, se sídlem Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, zastoupené paní [redacted] o vydání závazného stanoviska ve věci změny novostavby Nová Amerika před dokončením. Na OPP MMB byla žádost doručena dne 17. 8. 2026. Součástí podání je projektová dokumentace pod názvem „Novostavba Nová Amerika", stupeň dokumentace změna záměru před dokončením", s datem 06/2026 (dále jen PD).

  Projektová dokumentace řeší změnu záměru před dokončením, spočívající ve změně funkčního využití – změně kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky. Původní plocha kanceláří s malou návštěvností: objekt SO 01 - 1 904 m², objekt SO 02 - 2 187 m². Aktuální plocha kanceláří s malou návštěvností: objekt SO 01 - 0 m², objekt SO 02 - 0 m². Původní počet bytů (BJ): objekt SO 01 – 64 BJ, objekt SO 02 - 74 BJ, celkem 138 BJ. Aktuální počet bytů: objekt SO 01 - 96 BJ, objekt SO 02 - 147 BJ, celkem 243 BJ. Součástí změny záměru jsou úpravy dispozic dotčených prostor a s tím související stavební práce.

  V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči si OPP MMB vyžádal písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 3. 9. 2026 pod č.j. NPU-371/73394/2026 (Ing. Olga Gombíková) a doručeno na OPP MMB dne 3. 9. 2026. NPÚ ÚOP v Brně konstatuje, že *„provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno."*

  OPP MMB vycházel při posuzování žádosti a zpracování závazného stanoviska z předložené PD a z obsahu výše uvedeného písemného vyjádření NPÚ ÚOP v Brně. Na základě shromážděných podkladů, znalosti poměrů v území a vyjádření NPÚ ÚOP v Brně, OPP MMB vyhodnotil výše uvedený záměr z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče jako přípustný. Záměr se týká změny funkčního využití – změn kanceláří s malou návštěvností na bytové jednotky (dispoziční změny). Změna záměru před dokončením nebude mít vliv na výšku objektu, navržená výška stavby zůstává beze změny, změny se tedy

neprojeví do vnějšího vzhledu navržené novostavby. Z hlediska podmínek ochrany v OP MPR Brno platí, že ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem ochrany stavebních fondů MPR Brno. Podmínkami ochrany pro OP MPR Brno se zejména sleduje ochrana historické urbanistické skladby památkové rezervace, měřítka a siluety památkové rezervace a její historicko-urbanistické vazby na území ochranného pásma. Předkládaný záměr není v rozporu s hodnotami, které je třeba z pohledu státní památkové péče chránit prostřednictvím ochranného pásma.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB podle ust. § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB závazná stanoviska dotčených orgánů, prověřil a zjistil, že nejsou v rozporu. Na základě výše uvedených skutečností OÚPR MMB vydal přípustné koordinované závazné stanovisko.

Poučení:

Proti tomuto koordinovanému závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, BRNO
-008-

Ing. arch. Danuše Budíková
vedoucí Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,
vedoucím odboru

PŘÍLOHY: 00

DORUČÍ SE:
Žadatel
Rezidence Nová Amerika, s.r.o., Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, v zastoupení:
1) [redacted]
2) Úřední deska MMB

NA VĚDOMÍ:
3) OŽP MMB
4) OVLHZ MMB
5) OPP MMB
6) OÚPR MMB – spis koordinace

Toto koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko, musí být zpřístupněno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, na základě ust. § 10 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....