

Krajský úřad Jihomoravského kraje
prostřednictvím
Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu
Orlí 655/30
601 67 Brno
Odvolatel:
Ing. Renata Šolcová, spolumajitelka bytového domu Bezručova 2
Bezručova 21
602 00 Brno
SP..ZN : OSR/MMB/0126284/2026/Ple

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor stavebního řádu	
Došlo: 17-07-2026	7
Č.j. MMB: 0392932	
Příl.:	

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Doručeno: 17.07.2026 09:20
Listy: 2 Přílohy:

MMB/0392932/2026



Věc: Doplnění odvolání proti rozhodnutí č. j. MMB/0183264/2026 ze dne 11. 6. 2026, kterým byl povolen záměr „Přístavba a nástavba objektu A, Bezručova 22, Brno“.

BRON/PleA

Doplňuji své odvolání o další odvolací důvody :

Rozpor záměru s Územním plánem města Brna – stabilizované území SU.K4.

Podle napadeného rozhodnutí se záměr nachází v ploše SU.K4 – stabilizovaná plocha smíšená obytná všeobecná, kompaktní struktura, výšková hladina 4 (9–22 m).

Stabilizované území je určeno k zachování stávající urbanistické struktury a charakteru zástavby. Nepřipouští takové zásahy, které zásadním způsobem mění intenzitu využití území, objem zástavby nebo výškové uspořádání lokality.

Napadený záměr však představuje mimořádně intenzivní využití pozemku. Projekt zahrnuje 174 bytových jednotek, dvě podzemní podlaží, osm nadzemních podlaží a obestavěný prostor 49 332 m³, tedy parametry, které zjevně přesahují běžnou stabilizaci stávající zástavby a představují fakticky nový rozsáhlý bytový blok.

Současně namítám, že dochází k překročení maximální výškové hladiny. Územní plán stanoví maximální výšku 22 m, zatímco povolená stavba dosahuje výšky 25,5 m v ustupujícím podlaží. Skutečnost, že část stavby ustupuje od fasády, nemění nic na tom, že je součástí stavby a dosahuje výšky převyšující regulativ územního plánu. Rozhodnutí neobsahuje žádné přesvědčivé odůvodnění, proč bylo překročení výškové hladiny považováno za přípustné.

Stavební úřad se dále vůbec nevypořádal s tím, že záměr zásadním způsobem mění charakter území. Dochází ke změně výškových poměrů, výraznému navýšení objemu stavby, zvýšení intenzity využití pozemku, zvýšení dopravní zátěže i ke změně mikroklimatických podmínek lokality.

Rozhodnutí rovněž postrádá řádné posouzení, zda je zachován požadovaný podíl zeleně podle Územního plánu města Brna. Projekt uvádí převážně zelené střechy, avšak z rozhodnutí není zřejmé, zda je splněn požadovaný

podíl zeleně na rostlém terénu. Stavební úřad se touto otázkou dostatečně nezabýval.

Posuzuje záměr jako přístavbu a nástavbu, přestože z rozhodnutí samotného vyplývá odstranění většiny stávajících objektů, nové hlubinné založení, vznik nového železobetonového skeletu a zcela odlišné prostorové řešení. Současně zcela opomíjí posoudit, zda takto rozsáhlý zásah odpovídá požadavkům stabilizovaného území SU.K4.

Posouzení souladu záměru s Územním plánem města Brna je proto neúplné, nepřesvědčivé a nepřezkoumatelné. Odvolací orgán by měl tuto otázku přezkoumat v plném rozsahu, neboť představuje jednu ze základních podmínek pro vydání povolení záměru.

Dále namítám, že stavební úřad zcela nedostatečně posoudil dopad záměru na podíl nezastavěných zelených ploch v lokalitě.

Navržený záměr znamená významný úbytek stávající volné zelené plochy, která bude z velké části nahrazena zastavěnou plochou objektu a zpevněnými plochami. Dochází rovněž ke kácení vzrostlých stromů, které mají nezastupitelnou ekologickou, krajinnotvornou i mikroklimatickou funkci.

Stavební úřad tuto skutečnost bagatelizuje pouhým odkazem na zelené střechy. Ty však nemohou nahradit funkci přirozeného terénu ani vzrostlé zeleně. Zelená střecha neplní stejnou retenční, ochlazovací ani biologickou funkci jako volná nezastavěná plocha se stromy a vegetací.

Ve stabilizovaném území SU.K4 je přitom zachování charakteru území jedním ze základních požadavků územního plánu. Významné zastavění dosud volné zelené plochy představuje zásadní změnu charakteru lokality a současně vede ke zvýšení intenzity využití území.

Napadené rozhodnutí neobsahuje žádné hodnocení, jaký bude vliv tohoto rozsáhlého úbytku zeleně na mikroklima, vsakování dešťových vod, tepelnou zátěž území ani kvalitu bydlení obyvatel okolních domů. Stavební úřad se rovněž nevypořádal s otázkou, zda je takto rozsáhlé zastavění dosud převážně zelené části pozemku vůbec slučitelné s regulativy stabilizovaného území SU.K4.

Negativní dopad navrhované stavby na kvalitu bydlení a hodnotu okolních nemovitostí

Navrhovaná novostavba svým objemem a výškou, která má dosahovat až přibližně 25,5 m, významně převyšuje charakter stávající okolní zástavby a mění dosavadní poměry v území. Zejména skutečnost, že nový objekt bude oproti současnému stavu výrazně vyšší, přibližně o 4 m (navíc mám vážné pochybnosti o dodržení skutečné výšky při výstavbě 8 poschodí ve výšce budovy 25,5 m), představuje zásah do dosavadních pohledových vztahů a kvality prostředí stávajících obyvatel.

Realizací takto objemné stavby dojde ke zhoršení otevřenosti prostoru, omezení stávajících výhledů, zvýšení pocitu zastavěnosti a možnému snížení úrovně soukromí obyvatel okolních bytů. Vyšší počet podlaží a větší objem stavby mohou vést rovněž ke zhoršení podmínek denního osvětlení a oslunění okolních nemovitostí.

še uvedené skutečnosti představují zhoršení kvality bydlení v dotčené lokalitě a mohou negativně ovlivnit atraktivitu okolních bytů na trhu s nemovitostmi. Hodnota bytů není dána pouze jejich vnitřním stavem, ale také kvalitou okolního prostředí, výhledem, mírou soukromí, množstvím zeleně a charakterem okolní zástavby. Navrhovaná stavba tyto hodnoty významným způsobem ovlivňuje.

Z tohoto důvodu je nutné při posuzování záměru zohlednit nejen samotnou možnost technické realizace stavby, ale také její dopad na stávající obyvatele a zachování přiměřené kvality prostředí v dané lokalitě.

Připojuji se rovněž v plném rozsahu k odvolání účastníků řízení z bytového domu Bezručova 19 a žádám, aby odvolací správní orgán přihlédl ke všem skutečnostem a důvodům v něm uvedeným i jako k součásti mého podaného odvolání a doplněného odvolání.

Zásadně nesouhlasím se závěrem stavebního úřadu, že se jedná o přístavbu a nástavbu odpovídající stabilizovanému území SU.K4. Ve skutečnosti jde o zcela nový, mimořádně rozsáhlý bytový komplex (megaprojekt), který je pouze formálně a záměrně označen jako přístavba a nástavba. Rozsah demolice stávajících objektů, nové hlubinné založení, nový železobetonový nosný systém, zcela nové prostorové uspořádání, osm nadzemních podlaží, dvě podzemní podlaží, 174 bytových jednotek a obestavěný prostor přes 49 000 m³ jednoznačně svědčí o tom, že nejde o zachování či rozvoj stávající stavby, ale o faktickou novostavbu zcela měnící charakter území. Takový záměr je svou podstatou neslučitelný se smyslem stabilizované plochy, jejímž účelem je zachování urbanistické struktury, měřítka a charakteru zástavby, nikoliv umožnění výstavby nových velkokapacitních obytných komplexů. Připuštění takového postupu by znamenalo popření smyslu regulace stabilizovaných ploch a vytvoření nebezpečného precedentu, kdy by bylo možné jakoukoli rozsáhlou novostavbu označit za „přístavbu a nástavbu“ a obejít tak regulativy územního plánu. S touto zásadní námitkou se stavební úřad vůbec nevypořádal, čímž zatížil napadené rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti. Z těchto důvodů považuji posouzení souladu záměru s Územním plánem města Brna a vliv na práva majitelů okolních nemovitostí za neúplné a nepřezkoumatelné.

V Brně 17.7.2026



Ing. Renata Šolcová

Bezručova 21 , Brno