

Krajský úřad Jihomoravského kraje
prostřednictvím
Magistrátu města Brna, Odboru stavebního řádu
Orlí 655/30
601 67 Brno
Odvolatel:
Níže podepsaní vlastníci bytového domu
Bezručova 21
602 00 Brno
SP..ZN : OSR/MMB/0126284/2026/Ple
Věc:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor stavebního řádu	
Došlo: 08 -07- 2026	8
Č.j. MMB: 0374446	
Příl.:	

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Doručeno: 08.07.2026 11:12
Listy: 4 Přílohy: 1

MMB/0374446/2026



Zhon

Odvolání proti rozhodnutí č. j. MMB/0183264/2026 ze dne 11. 6. 2026
Podáváme v zákonné lhůtě odvolání proti rozhodnutí Magistrátu města Brna,
Odboru stavebního řádu, č. j. MMB/0183264/2026 ze dne 11. 6. 2026, kterým byl
povolen záměr „Přístavba a nástavba objektu A, Bezručova 22, Brno“.

I. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí

Rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů k zamítnutí našich námitek. Stavební úřad sice formálně uvádí, že se zabýval námitkami účastníků řízení, avšak z odůvodnění není zřejmé :

- z jakých konkrétních podkladů vycházel,
- jakými úvahami se řídil,
- proč jednotlivé námitky považuje za nedůvodné,
- jaké důkazy hodnotil,
- jak hodnotil vzájemně rozporné skutečnosti.

Vypořádání námitek je převážně obecné a neumožňuje přezkoumat, zda stavební úřad skutečně provedl samostatné hodnocení věci. Účastník řízení se tak nemůže efektivně bránit proti konkrétním závěrům správního orgánu, protože z rozhodnutí není patrné, jak k nim správní orgán dospěl.

Takový postup je v rozporu s § 68 správního řádu a ustálenou judikaturou správních soudů k požadavku přezkoumatelnosti správních rozhodnutí.

II. Nekritické převzetí tvrzení stavebníka

Stavební úřad v odůvodnění prakticky bez dalšího přebírá tvrzení investora a projektanta. Rozhodnutí neobsahuje vlastní kritické hodnocení:

- urbanistických dopadů stavby,
- vlivů na okolní zástavbu,
- dopadů na kvalitu bydlení okolních vlastníků,
- dopadů na životní prostředí,
- dopadů hlubinného založení stavby.

Stavební úřad se tak dostal do pozice, kdy fakticky pouze převzal závěry předložené stavebníkem, aniž by provedl vlastní nezávislé hodnocení.

Takový postup je v rozporu se zásadou materiální pravdy a povinností správního orgánu zjistit skutečný stav věci.

III. Nedostatečné posouzení splnění hygienických limitů

Jednou z nejzávažnějších vad rozhodnutí je skutečnost, že otázka splnění hygienických limitů hluku byla odsunuta až do doby po realizaci stavby. Rozhodnutí stanoví, že měření hluku bude provedeno až před uvedením stavby do užívání.

Takový postup je nepřijatelný. Účelem stavebního řízení je ověřit ještě před povolením stavby, zda záměr splňuje požadavky právních předpisů.

Nelze připustit situaci, kdy stavba bude postavena. Následně se teprve zjistí nesplnění hygienických limitů, a sousedé budou postaveni před hotovou věc.

Správní orgán měl již ve stavebním řízení postavit najisto, že navržená stavba bude hygienické limity splňovat. Pouhé budoucí měření nepředstavuje dostatečné posouzení vlivů stavby.

IV. Nepřiměřené zastavění území a úbytek zeleně

Záměr představuje výrazné zvýšení intenzity zastavění území.

Dochází k:

- navýšení zastavěných ploch,
- odstranění významného množství stávající zeleně,
- odstranění vzrostlých stromů,
- omezení přirozených zelených ploch ve vnitro bloku.

Přitom právě vzrostlé stromy mají zásadní ekologickou, krajinnou a mikroklimatickou hodnotu. Náhradní výsadba nemůže bezprostředně nahradit ekologickou funkci stromů, které v lokalitě rostly desítky let. Stavební úřad se s touto námitkou nevypořádal dostatečně a neprovedl řádné hodnocení proporcionality zásahu do zeleně.

Stavební úřad nedostatečně zjistil skutkový stav věci, neboť nevyhodnotil dopady navrhované stavby spočívající ve významném navýšení zastavěných a zpevněných ploch na úkor stávající zeleně. V rozhodnutí chybí posouzení vlivu této změny na retenční schopnost území, mikroklimatické poměry a kvalitu prostředí v lokalitě.

Námitku není možno vyřešit odkazem na dendrologický posudek, který fakticky s problematikou změny mikroklimatu vůbec nesouvisí.

V. Kumulativní zastavování zelených ploch a absence hodnocení širších dopadů

V dané části města dochází v posledních letech k intenzivní výstavbě a postupnému zastavování volných a zelených ploch.

Stavební úřad však neposoudil kumulativní dopady:

- současné výstavby,
- plánovaných nových developerských projektů,
- úbytku zeleně,
- nárůstu dopravní zátěže,
- změny mikroklimatu lokality.

Chybí komplexní hodnocení širších dopadů na životní prostředí a kvalitu života obyvatel lokality. Správní orgán se omezil pouze na hodnocení samotného projektu izolovaně od ostatních změn probíhajících v území.

Chybí test proporcionality mezi zájmem investora a veřejným zájmem na zachování zeleně. Takový stavební zásah do území by vyžadoval vypracování RIA.

Stavební úřad při posuzování požadavků na zeď vycházel z výjimky vztahující se na nástavby a přestavby stávajících staveb. Současně však z odůvodnění

rozhodnutí vyplývá, že převážná část stávajícího objektu má být odstraněna a nahrazena novým objektem o zcela odlišných prostorových parametrech. Rozhodnutí neobsahuje dostatečné odůvodnění, proč je na daný záměr aplikovatelný režim určený pro nástavby a přístavby, a nikoliv režim odpovídající fakticky nové výstavbě. Stavební úřad tvrdí, že není důležitý název a projekt plní veškeré předpisy pro novou stavbu. Tady je sám v zásadním rozporu.

VI. Rozpor s Brněnskými stavebními předpisy a charakterem území

Napadené rozhodnutí nedostatečně řeší soulad stavby s Brněnskými stavebními předpisy. Navrhovaný objekt dosahuje výšky až 25,5 m a obsahuje osm nadzemních podlaží. Z rozhodnutí vyplývá, že objekt má výšku atiky 22 m a ustupující podlaží dosahuje výšky 25,5 m.

Namítáme, že poslední podlaží nelze považovat za jedno běžné ustupující podlaží, svým objemem a rozsahem odpovídá nejméně jednomu a půl běžného podlaží a tím investor obchází výškovou regulaci.

V bezprostředním okolí se obdobně vysoké objekty s osmi podlaží nenacházejí, stavba výrazně narušuje výškovou hladinu území. Stavební úřad se s touto námitkou nevypořádal přesvědčivým způsobem. Neřešil proporcionalitu vůči ostatním okolním stavbám. Neprovedl žádné objemové ani urbanistické hodnocení proč tuto hmotu považuje za jedno ustupující podlaží.

VII. Doručování rozhodnutí

V řízení jsme podali námítky a v připomínkách jsme zároveň požádali o zaslání odpovědi a informaci o výsledku řízení. Jako aktivní účastníci řízení jsme proto důvodně očekávali, že budeme o vydání rozhodnutí informováni individuálně.

Rozhodnutí však bylo doručeno pouze veřejnou vyhláškou, což mohlo vést k tomu, že jsme se o jeho vydání a způsobu vypořádání našich námitek nedozvěděli včas a mohlo dojít k omezení našich procesních práv.

VIII. Nedostatečné řešení geologických rizik a ochrany okolních staveb

Navržená stavba bude založena na velkopřůměrových vrtaných pilotách a zahrnuje rozsáhlé podzemní konstrukce. Navíc geotermální vrty mohou mít významný vliv na podloží a rovněž ohrozit stabilitu okolních staveb. Takový způsob zakládání představuje významné riziko pro okolní stavby.

Stavební úřad neuložil stavebníkovi povinnost:

- provést před zahájením stavby pasportizaci okolních objektů,
- zdokumentovat jejich technický stav,
- provést následné porovnání po dokončení stavby,
- převzít odpovědnost za případně vzniklé škody a zajistit jejich odstranění.

Bez těchto opatření jsou vlastníci okolních nemovitostí vystaveni nepřiměřenému riziku. Správní orgán měl takové podmínky stanovit přímo v rozhodnutí. Jedná se o závažný nedostatek rozhodnutí.

IX. Nesprávné označení stavby jako přístavby a nástavby

To je velmi vážná procesní chyba řízení. Není možné vydávat fakticky novostavbu za nástavbu a přístavbu a tak obcházet stavební zákon.

Ze samotného povolení vyplývá, že:

- objekty B a C budou zcela odstraněny,
- převážná část objektu A bude odstraněna,
- vzniká nový železobetonový skelet,
- vznikají dvě podzemní podlaží,
- vzniká osm nadzemních podlaží,
- dochází k novému hlubinnému založení na pilotách.

Fakticky se jedná o novostavbu.

Stavební úřad nevypořádal s otázkou, zda je možné tak rozsáhlý zásah vůbec považovat za změnu dokončené stavby. Tato otázka přitom zásadně ovlivňuje celý právní režim řízení. Navíc aplikuje výjimku v množství zelené plochy pro nástavbu a přístavbu. To ovšem tento projekt rozhodně není. To je jasný důvod ke zrušení povolení. Je to rozpor který nejde akceptovat.

X. Nebylo provedeno místní šetření

Za závažné procesní pochybení považuji skutečnost, že nebylo provedeno místní šetření. Přitom předmětem námitek byly:

- zastínění,
- výškové poměry,
- charakter okolní zástavby,
- ochrana zeleně,
- dopravní poměry,
- geologická rizika,
- vliv na sousední nemovitosti.

Právě u těchto námitek je osobní znalost lokality zásadní. Správní orgán rozhodoval pouze na základě podkladů předložených investorem. Nevyplyvá, že by si stavební úřad vytvořil vlastní úsudek o skutečných poměrech v území. Tím mohl být porušen § 3 správního řádu, podle něhož musí správní orgán zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

XI. Nebylo nařízeno ústní jednání

V řízení byly vzneseny závažné a rozsáhlé námitky. Jednalo se zejména o:

- urbanistické dopady,
- dopravní dopady,
- geologické otázky,
- hlukové zatížení,
- ochranu vlastnických práv.

Za této situace bylo na místě nařízení ústního jednání, při kterém mohli účastníci konfrontovat tvrzení stavebníka a správního orgánu. Absence ústního jednání významně omezila procesní práva účastníků.

XII. Nedostatečné zjištění skutkového stavu

Správní orgán vycházel převážně z podkladů předložených investorem. Nevyplyvá, že by:

- pořídil vlastní odborné posudky,
- nechal přezkoumat závěry projektanta,

ověřil správnost jednotlivých odborných stanovisek.

Správní orgán tak rezignoval na svou povinnost samostatně zjistit skutečný stav věci.

XIII. Nedostatečné posouzení dopravní zátěže

Stavba obsahuje:

- 174 bytů,
- jen 91 parkovacích míst.

Již z těchto údajů vyplývá výrazný nepoměr. Lze důvodně předpokládat:

- nárůst parkování v okolních ulicích,
- zvýšení dopravní zátěže,
- zhoršení podmínek rezidentů.

V rozhodnutí není dostatečně vysvětleno, jak stavební úřad dospěl k závěru, že dopravní kapacita území je dostatečná. Policie ČR hodnotí jen bezpečnost dopravy.

XIV. Nepřiměřená výšková a objemová dominance stavby

Objekt má:

- výšku atiky 22 m,
- výšku ustupujícího podlaží 25,5 m,
- osm nadzemních podlaží.

Takto vysoký objekt představuje dominantní zásah do stávající struktury území. Vedlejší památkově chráněný objekt Bezručova 20 má jen 4. podlaží. Stavební úřad neprokázal:

- proč je taková výška přiměřená,
- proč nepostačuje nižší objekt,
- jaký veřejný zájem takové navýšení odůvodňuje.

Absolutně absentuje test proporcionality obrovské hmoty stavby s maximálním zastavením ploch k okolním budovám. Stavební úřad rezignoval na objektivní hodnocení a vyšel investorovi vstříc k maximalizaci jeho zisků a úplně rezignoval na oprávněný zájem vlastníků okolních nemovitostí.

XV. Zásah do pohody bydlení

Správní orgán se nevypořádal s kumulací negativních vlivů:

- zastínění,
- hluk,
- vibrace,
- doprava,
- omezení výhledu,
- ztráta soukromí.

Každý vliv posuzoval izolovaně. Nebyl však posouzen jejich souhrnný dopad na pohodu bydlení. **Taková obrovská změna oproti současnému stavu může vést ke snížení ceny bytů v domech vlastníků sousedících se stavbou.** Správní orgán úplně rezignoval na zájmy vlastníků v okolních budovách.

XVI. Nedostatečné posouzení ochrany zeleně

Povolení připoštění pokácení sedmi vzrostlých stromů. Správní orgán nevysvětlil:

- proč nebylo možné projekt upravit,

Chybí test proporcionality mezi zájmem investora a veřejným zájmem na zachování zeleně.

XVII. Porušení zásady předběžné opatrnosti

Řada otázek byla odsunuta až do budoucna:

- hluk,
- provozní dopady,
- skutečný vliv technologií,
- vliv na okolní objekty.

Správní orgán však měl před vydáním povolení postavit najisto, že stavba nebude zasahovat do práv okolních vlastníků. Není přípustné povolit stavbu a teprve následně zjišťovat, zda bude zákonné limity splňovat.

XVIII. Porušení zásady nestrannosti a rovnosti účastníků řízení

V průběhu řízení vznikl důvodný dojem, že správní orgán přistupoval výrazně vstřícněji k žadateli než k účastníkům řízení hájícím svá vlastnická práva. Tomu nasvědčuje zejména:

- rozsáhlé přebírání argumentace investora bez vlastního hodnocení,
- nedostatečné vypořádání námitek účastníků,
- absence místního šetření,
- absence ověřování tvrzení investora nezávislými podklady,
- nedostatečné zohlednění dopadů stavby na okolní vlastníky,
- rozdílný přístup při doručování účastníkům řízení.

Správní orgán přitom není povinen chránit ekonomické zájmy investora, ale nestranně posoudit střet soukromých a veřejných zájmů a chránit práva všech účastníků řízení. Z odůvodnění rozhodnutí však vyplývá výrazná disproporce mezi pozorností věnovanou argumentům stavebníka a pozorností věnovanou námitkám dotčených vlastníků. Takový postup vzbuzuje pochybnosti o naplnění zásady nestrannosti podle § 7 správního řádu.

XIX. Rozhodnutí fakticky legalizuje nejintenzivnější možné využití pozemku bez odpovídající ochrany okolí

Původní objekt je nahrazen stavbou obsahující:

- 174 bytových jednotek,
- 91 parkovacích stání,
- 8 nadzemních podlaží,
- 2 podzemní podlaží,
- rozsáhlé komerční plochy.

Jedná se o mimořádně intenzivní využití pozemku v již nyní silně zatížené části města. Stavební úřad však prakticky neprovedl odpovídající hodnocení negativních dopadů této koncentrace zástavby na:

- dopravu,
- životní prostředí,
- kvalitu bydlení,
- veřejný prostor,
- mikroklimatické podmínky lokality.

Rozhodnutí tak jednostranně akcentuje zájem investora na maximalizaci využití pozemku, zatímco ochrana práv okolních vlastníků zůstává nevyslyšena.

Napadené rozhodnutí nevzbuzuje důvěru v nestranné a objektivní posouzení věci. Způsob vypořádání námitek, absence vlastního kritického hodnocení podkladů, neprovedení místního šetření a opakované přebírání závěrů investora vyvolávají důvodné pochybnosti, zda stavební úřad skutečně plnil roli nezávislého správního orgánu, nebo zda se jeho činnost omezila převážně na potvrzení požadavků žadatele.

Závěrem:

Napadené rozhodnutí považujeme za nezákonné a nepřezkoumatelné, neboť trpí závažnými vadami řízení i vadami věcnými.

Navrhujeme, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Spoluvlastníci bytového domu na ulici Bezručova č.p. 694/21 v Brně.

jméno a příjmení

adresa trvalého pobytu

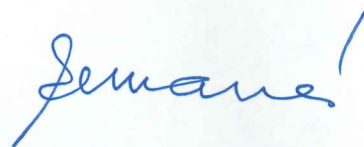
podpis

VÁCLAV MAŠEK

BEZRUČOVA 21
BRNO

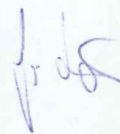


HELENA ZEMANOVA Bezručova 21
BRNO



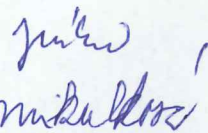
JAN DOLEŽAL

BEZRUČOVA 21, BRNO



PAULA JURÁŠKOVÁ

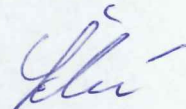
BEZRUČOVA 21, BRNO



VOJTĚŠKA MIKULKOVÁ Bezručova 21, BRNO

MARTINA SCHUMANOVÁ PETŘÍVSKÁ 4, PRAHA 5

Renata ŠOLCOVÁ Bezručova 21, BRNO



Spoluvlastníci bytového domu na ulici Bezručova č.p. 694/21 v Brně.

jméno a příjmení	adresa trvalého pobytu	podpis
LIBBA NIEZCICHLOVA	BRNO, BEZRUCOVA 21	
12. MUDR. IVONA MAŠKOVÁ	BRNO, BEZRUCOVA č.21	
ALEXANDRA PADRTOVÁ	BRNO, BEZRUCOVA 21	Padrtová
PETRA PACHLOVÁ	BRNO, BEZRUCOVA 21	Pachlová
MAREK STOUHANKA	BRNO, BEZRUCOVA 21	
JITKA SEITLOVÁ	BRNO, BEZRUCOVA 21	Seitlová
DANUŠE MAYEROVÁ	BRNO, BEZRUCOVA 21	Mayerová Jan
PETRA MARTÍNEZ BARROSO	Brno, Bezručova 21	Martinez