



STAROSTA, TUŘANSKÉ NÁM. 1, 620 00 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.: MMB/0431852/2026
ZE DNE: 10. 8. 2026

NAŠE ČJ.: MČBT/4286/2026
SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Radomír Vondra
TEL.: 545 128 221
FAX:
E-MAIL: vondra@turany.cz

DATUM: 8. 9. 2026

Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu
Orlí 655/30
602 00 Brno

ke spis. zn. OSR/MMB/0526116/2025
k č.j. MMB/0431852/2026

Stavebník: **K51 s.r.o.**
IČO: 05777461, Cejl 926/30, 602 00 Brno

Účastník a odvolatel: **Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany**
IČO: 44992785, Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno
zastoupen Radomírem Vondrou, starostou MČ Brno-Tuřany

Povolení záměru s názvem

„NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU JITŘENKA“, na ul. Kaštanová, na pozemcích p.č. 1165, 1166, 1168, 1255/1, 1255/5, 1255/6 k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno

Doplnění odůvodnění odvolání podaného odvolatelem dne 25. 8. 2026 proti rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru ze dne 10. 8. 2026

Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany (dále jen „MČ Brno-Tuřany“ nebo „odvolatel“), obdržel dne 10. 8. 2026 povolení záměru s názvem „NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU JITŘENKA“, na ul. Kaštanová, na pozemcích p.č. 1165, 1166, 1168, 1255/1, 1255/5, 1255/6 k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno, vydané Odborem stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) dne 10. 8. 2026 pod č.j. MMB/0431852/2026, spis. zn. OSR/MMB/0526116/2025 (dále jen „rozhodnutí“).

Odvolatel jako účastník řízení podal v zákonné lhůtě dne 25. 8. 2026 odvolání proti rozhodnutí, a to do jeho výroku č. I. povolení novostavby, výroku č. III. povolení kácení dřevin a výroku č. IV. uložení provedení náhradní výsadby.

Podané odvolání odvolatel **odůvodňuje** následovně.

I.

Odvolatel v řízení před stavebním úřadem uplatnil dne 8. 4. 2026 své námitky, v nichž podrobně popsal, jakým způsobem může být napadeným rozhodnutím dotčen veřejný zájem a vznesl požadavky za účelem minimalizace negativních dopadů a zajištění souladu v území.

MČ Brno-Tuřany v tomto řízení vystupuje z pozice ochrany veřejného zájmu a udržitelného rozvoje svého území ve smyslu § 2 odst. 2 a § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Jelikož námitky odvolatele nebyly adekvátně zohledněny, považuje odvolatel napadené rozhodnutí za nesprávné a nezákonné, nepřezkoumatelné pro vnitřní rozpornost a vydané na základě neúplně zjištěného stavu věci. Stavební úřad při jeho vydání závažným způsobem porušil procesní předpisy i hmotné právo.

Stavební úřad svým rozhodnutím přímo ohrozil klíčové veřejné zájmy, jejichž ochrana je odvolateli svěřena. Odvolatel své odvolání opírá o následující věcné a právní důvody.

A. Konkretizace dotčených veřejných zájmů

MČ Brno-Tuřany namítá, že napadené rozhodnutí je v přímém rozporu s úvodními ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle nichž je stavební úřad povinen zajišťovat integrovanou ochranu veřejných zájmů a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. V tomto konkrétním případě došlo k hrubému zásahu do následujících veřejných zájmů:

1. Veřejný zájem na bezpečnosti a plynulosti silničního provozu: Stavební úřad schválil záměr, který kriticky ohrožuje rozhledové poměry na již nyní stísněné a extrémně přetížené křižovatce (15 000 vozidel/24h) ulic Kaštanová a Sladovnická.
2. Veřejný zájem na ochraně a nedotknutelnosti veřejného prostranství: Stavební úřad umožnil soukromému stavebníkovi zcela účelově započítat plochu veřejného prostranství do svých soukromých bilancí zeleně.
3. Veřejný zájem na zachování urbanistické struktury a architektonické identity území: Stavební úřad rezignoval na ochranu stabilizovaného území a připustil nepřiměřenou a agresivní intenzifikaci lokality.
4. Veřejný zájem na udržitelnosti dopravy v klidu a ochraně životních podmínek stávajících obyvatel: Ignorování reálných kapacitních limitů historické uliční sítě povede k dopravnímu kolapsu v lokalitě.

B. Procesní zmatečnost a vnitřní rozpor vymezení pozemků stavby

Napadené rozhodnutí trpí zásadní procesní vadou nepřezkoumatelnosti, neboť jeho výroková část je v přímém rozporu s odůvodněním.

Ve výroku napadeného rozhodnutí stavební úřad taxativně vymezuje pozemky stavby, přičemž pozemek p.č. 1163 k.ú. Brněnské Ivanovice řadí mezi pozemky sousední (záměrem nedotčené). V odůvodnění však stavební úřad s tímto pozemkem fakticky nakládá jako s pozemkem stavby – zahrnuje ho do prokazování splnění zákonných požadavků na plochu stavebního záměru, když ho započítává do zeleně záměru a ukládá na něm povinnost náhradní výsadby. Zmatečné vymezení pozemků znemožňuje MČ Brno-Tuřany i veřejnosti jednoznačně identifikovat rozsah a dopady stavby.

Tento postup je v rozporu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Výrok a odůvodnění rozhodnutí přitom tvoří logický, jednotný a nedělitelný celek. Odůvodnění rozhodnutí tak musí jednoznačně logicky směřovat k závěru vyslovenému ve výroku rozhodnutí. Není přípustné, aby byl pozemek v jedné části rozhodnutí definován jako sousední a v druhé části věcně užit pro krytí deficitů stavebního záměru.

Napadené rozhodnutí tak trpí vadou vnitřní rozpornosti, která zakládá jeho nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost. Správní rozhodnutí, jehož jednotlivé části (zejména výrok a odůvodnění) jsou ve vzájemném rozporu, nemůže v právním státě obstát, neboť přímo porušuje zásadu právní jistoty a předvídatelnosti. Vnitřní nekonzistentnost správního rozhodnutí je zásadní vadou řízení.

C. Nezákonné vykazování veřejného prostranství pro soukromý záměr

Stavební úřad aproboval nezákonný postup stavebníka při prokazování souladu záměru s územním plánem města Brna.

Pozemek p.č. 1163 k.ú. Brněnské Ivanovice je dle platného územního plánu města Brna vymezen jako plocha veřejného prostranství, která má sloužit zcela jinému funkčnímu účelu. Zde se jedná o prostranství důležité křižovatky. Stavební úřad přesto nesprávně akceptoval výpočet stavebníka, který tento pozemek účelově použil pro splnění povinného koeficientu zeleně svého soukromého stavebního záměru. Veřejným zájmem ovšem je, aby veřejné prostranství sloužilo obecnému užívání všech občanů a rozvoji městské části.

Je právně nepřípustné, aby si soukromý stavebník popsaným způsobem saturoval chybějící zeleň na vlastních pozemcích. Stavební úřad tímto rozhodnutím toleruje fiktivní splnění zákonných limitů a fakticky tak privatizuje funkci veřejného prostranství ve prospěch ekonomického zisku stavebníka. Nutno zdůraznit, že na daném pozemku se navíc nachází stavba, která je předmětem dosud neukončeného řízení o odstranění stavby. Stavební úřad tak protiprávně kalkuloval s budoucím „čistým“ stavem bez staveb bez právní jistoty, čímž fakticky legalizoval budoucí stav, který právně neexistuje.

D. Faktická neproveditelnost náhradní výsadby a přímé ohrožení bezpečnosti dopravy

Uložená povinnost náhradní výsadby je v rozporu s principem proveditelnosti správních rozhodnutí a vykazuje znaky absolutní věcné nerealizovatelnosti, rovněž je v přímém rozporu s veřejným zájmem na bezpečnosti dopravy.

Stavební úřad nařídil na pozemku p.č. 1163 k.ú. Brněnské Ivanovice o výměře 565 m² výsadbu 13 kusů Javoru Freemanova 'Autumn Blaze'. Tento strom má v dospělosti šířku koruny 8–12 metrů.

Umístění tolika vzrostlých stromů na takto malou plochu vytvoří extrémně hustý porost s nepropustnou stěnou zapojených korun a vysokou hustotou kmenů. Tento masivní porost je přitom situován v místě, kde je nutné prověřit rozhledového poměry stísněné a nesmírně vytížené křižovatky ulic Kaštanová a Sladovnická. Ulice Kaštanová vykazuje extrémní zatížení (15 000 vozidel/24 hodin, z toho 19 % nákladní doprava a autobusy, 250 cyklistů). MČ Brno-Tuřany dlouhodobě usiluje o celkovou rekonstrukci a úpravu rozhledových poměrů této nebezpečné křižovatky. Zároveň se jedná o křižovatku, na kterou jsou napojeny územním plánem vymezené rozvojové lokality BI-2 a B-3 o rozloze 11,25 ha.

Umístění husté hradby stromů do rozhledového pole křižovatky přímo ohrožuje životy a zdraví účastníků silničního provozu. Projektová dokumentace tyto rozhledové požadavky a technické normy zcela ignoruje a stavební úřad tento fatální nedostatek přešel. Splnění povinnosti náhradní výsadby navíc stavební úřad nepřípustně navázal na nevydané rozhodnutí v jiném řízení, tj. spekulativní budoucí událost jako je odstranění stavby a nepřihlédl ke stavebníkem iniciované připravované směně pozemků s městem Brnem. Napadené rozhodnutí je tak v daném čase neurčité a nevykonatelné, jelikož je závislé na budoucích nejistých událostech. I z tohoto důvodu je napadené rozhodnutí nezákonné.

E. Porušení zásady nestrannosti

Stavební úřad hrubě porušil § 2 odst. 4 správního řádu, tj. zásadu legitimního očekávání a rovného přístupu, když při posuzování námitek aplikoval duální standardy.

Při posouzení námítky odvolatele ohledně rozporu se studií křižovatky Kaštanová-Sladovnická stavební úřad uvedl, že „není oprávněn jakkoliv předjímat budoucí stav“. Avšak při posuzování množství zeleně a uložení náhradní výsadby na pozemku p.č. 1163 k.ú. Brněnské Ivanovice stavební úřad argumentuje právě budoucím předpokládaným stavem (odstranění stavby), o němž není v době vydání rozhodnutí žádná právní jistota.

Tento selektivní přístup, kdy v neprospěch veřejného zájmu budoucí stav předjímat nelze, ale ve prospěch soukromého stavebníka ano, je hrubým porušením zásady nestrannosti správního orgánu. Napadené rozhodnutí tak vykazuje znaky účelovosti a je i z tohoto důvodu nezákonné.

F. Absence řádného posouzení urbanistického kontextu ve stabilizovaném území a kolaps dopravy

Z hlediska urbanismu a samosprávné odpovědnosti MČ Brno-Tuřany je záměr v dané podobě neakceptovatelný. Stavební úřad rezignoval na svou povinnost chránit vystavěné prostředí a udržitelný rozvoj území podle úvodních ustanovení stavebního zákona.

Dotčené území je územím stabilizovaným, kde je povolena pouze přiměřená intenzifikace při striktním zachování stávající struktury, měřítka a urbanistického charakteru. Typickým znakem lokality je řadová uliční zástavba s volnými dvory (dvorními křídly), která plní funkci vnitroblokového zázemí, zeleně a odpočinku. Navržený záměr však počítá s umístěním masivního bytového komplexu (91 bytů, ubytovací a obchodní jednotky), který kompletně zastaví celý vnitroblok. Taková stavba charakter lokality drasticky ničí. Soulad s územním plánem nelze posuzovat mechanicky jen podle výšky a funkční náplně bez posouzení vlivu na prostorové uspořádání městské čtvrti.

Ačkoliv počet parkovacích míst formálně odpovídá tabulkovým výpočtům, stavební úřad zcela ignoroval reálné poměry v území. Ulice jsou zde historické, úzké a stávající obyvatelé nemají možnost parkovat na vlastních pozemcích. Přivedení takto masivní dopravy do stabilizované čtvrti

způsobí v území nepřiměřený negativní dopad spočívající v okamžitém deficitu parkovacích kapacit na veřejných komunikacích, neúnosnému zvýšení emisí (hluk, prach, zápach apod.) a paralyzování průjezdnosti ulic pro složky IZS (hasiči, záchranná služba), což je dalším porušením veřejného zájmu.

Stavební úřad zcela ignoroval požadavek na zachování struktury a měřítka zástavby.

G. Vady projektové dokumentace a nesprávný postup stavebního úřadu

Napadené rozhodnutí trpí další vadou nezákonnosti, neboť stavební úřad schválil záměr na základě projektové dokumentace, která neodpovídá obligatorním požadavkům stanoveným v § 193 odst. 1 písm. c) stavebního zákona podle něhož je stavební úřad povinen posoudit, zda je záměr v souladu s požadavky prováděcích právních předpisů.

V daném případě vykazuje klíčová část dokumentace – koordinační situační výkres – zásadní věcné i strukturální nedostatky, neboť zcela postrádá obligatorní náležitosti upravené v příloze č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. V předloženém koordinačním situačním výkresu:

1. Zcela absentuje vyznačení řešení vegetace, tj. nejsou v něm graficky ani textově identifikovány odstraňované dřeviny ani rozsah a umístění plánované náhradní výsadby.
2. Není vymezen požárně nebezpečný prostor stavby, což znemožňuje posouzení zásahu odstupových vzdáleností a požárního rizika na sousední nemovitosti.
3. Není správně zakreslena a definována hranice řešeného území, která prokazatelně musí zahrnovat také pozemek parc. č. 1163 v k.ú. Brněnské Ivanovice, na němž je záměr rovněž realizován.
4. Nejsou uvedeny nadmořské výšky prvního nadzemního podlaží u budov ($\pm 0, 00$) a výšky upraveného terénu; maximální výška staveb, nivelační a pevné body pro vytyčení stavby.
5. Chybí údaje o maximálních dočasných a trvalých záborech.
6. Není zakreslena hranice staveniště s vyznačením vjezdu.

Stavební úřad se s námitkou neúplnosti a nepřehlednosti dokumentace uplatněnou odvolatelem vypořádal právně zcela neudržitelným způsobem, když v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že „dokumentace jako celek“ všechny uvedené informace splňuje. Tento svévolný a benevolentní výklad stavebního úřadu je v přímém rozporu se zásadou legality a materiální pravdy. Výše uvedená prováděcí vyhláška stanovuje závazný obsah jednotlivých položek dokumentace právě proto, aby byla zajištěna její přehlednost, srozumitelnost a zejména přezkoumatelnost. Pokud by k povolení záměru postačoval nahodilý a neúplný soubor informací rozprostřený napříč jinými částmi projektu s tím, že „dokumentace jako celek“ požadavky nějakým způsobem naplňuje, ztratil by dotčený prováděcí právní předpis jakékoli věcné a právní opodstatnění.

V důsledku toho, že stavební úřad rezignoval na svou povinnost vyžadovat zákonem předepsanou strukturu a obsah dokumentace, byl odvolatel jako účastník řízení zkrácen na svém právu seznámit se s reálným a transparentním rozsahem záměru a uplatnit proti němu adekvátní námitky. Napadené rozhodnutí je z tohoto důvodu založeno na vadných podkladech a je nepřezkoumatelné.

II.

MČ Brno-Tuřany konstatuje, že stavební úřad zcela rezignoval na svou povinnost chránit veřejné zájmy a upřednostnil soukromý ekonomický zájem stavebníka před udržitelným rozvojem městské části, bezpečností dopravy a ochranou kvalitního životního prostředí stávajících obyvatel. V neposlední řadě také porušil svou povinnost postupovat v souladu se zásadou materiální pravdy podle § 3 správního řádu, tj. tak, aby zjistil skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Z výše uvedených důvodů MČ Brno-Tuřany navrhuje, aby Krajský úřad Jihomoravského kraje napadené rozhodnutí změnil tak, že se stavební záměr nepovoluje.

Radomír Vondra
starosta
statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany

Obdrží:

1. Magistrát města Brna, Odbor stavebního řádu, IDDS: a7kbrn,
sídlo: Orlí 655/30, 602 00 Brno