

Krajskému úřadu Jihomoravského kraje  
Odboru krajský stavební úřad  
Žerotínovo nám. 449/3  
601 82 Brno,

prostřednictvím

Magistrátu města Brna  
Odboru stavebního řádu  
Orlí 655/30  
601 67 Brno

Sp. zn.: OSR/MMB/0374312/2026  
Č. j.: MMB/0448901/2026

Odvolatelé: **Ing. Vratislav Malý,**  
nar. 10.09.1960, trvalý pobyt Tábor 526/46d, Ponava, 602 00 Brno,  
**Ing. Karla Malá,**  
nar. 31.05.1961, trvalý pobyt Terezy Novákové 2227/46, Řečkovice, 621 00  
Brno

**Odvolání proti rozhodnutí Odboru stavebního řádu  
Magistrátu města Brna, sp. zn. OSR/MMB/0374312/2026,  
č. j. MMB/0448901/2026, ze dne 24.08.2026**

Dvojmo

Bez příloh

1. ŠKA

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| MAGISTRÁT MĚSTA BRNA<br>Odbor stavebního řádu |   |
| Došlo: 23-09-2026                             | 7 |
| Č.j. MMB: 0515901                             |   |
| Příl.: .....                                  |   |

Statutární město Brno  
Magistrat města Brna  
Doruceno: 23.09.2026 11:42  
Listy: 3 Přílohy:

MMB/0515901/2026



## I.

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „Stavební úřad“), v řízení o povolení záměru stavebníka, kterým je FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, kterého zastupuje štukheil šobich architekti s.r.o., IČO 08808708, Nerudova 6, 602 00 Brno, vydal dne 24.08.2026 pod sp. zn. OSR/MMB/0374312/2026, č. j. MMB/0448901/2026, rozhodnutí, kterým:

- I. vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona ust. § 55a vodního zákona § 16 zákona o pozemních komunikacích stavebníkovi, kterým je: FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, pro záměr s názvem: „Bytový dům Terezy Novákové Brno“, který bude umístěný na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno, povolení.
- II. povoluje podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, v platném znění stavebníkovi, kterým je: FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, připojení pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno na účelovou komunikaci NN144 na ul. Škrétova pozemek par. čís. 48/10, 48/34, 48/35, 48/36, k.ú. Řečkovice, obec Brno.
- III. uděluje souhlas podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), ve spojení s ust. § 18 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“), stavebníkovi, kterým je: FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, ke kácení v rozsahu dle jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026: 34 ks stromů a 2048 m<sup>2</sup> zapojeného prostu dřevin, rostoucích na pozemku parc. č. 233/1 v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví společnosti FRAMA BDTN s.r.o., IČO: 24052884, Žižkova 995/17, 60200 Brno, blíže specifikovaných v tabulce č. 1 a 2 tohoto výroku rozhodnutí.
- IV. podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny v souladu s ust. § 18 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku, se stavebníkovi, kterým je: FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, ukládá provedení náhradní výsadby v rozsahu dle jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026: v počtu 26 ks dřevin (stromů), blíže specifikovaných v tabulce č. 1 tohoto výroku rozhodnutí.
- V. podle ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny v souladu s ust. § 18 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku, stavebníkovi, kterým je: FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno, ukládá zajištění či použití těchto prostředků v rozsahu dle jednotného environmentálního stanoviska OŽP MMB č.j. MMB/0100981/2026/JN ze dne 19.02.2026:
  1. Použití polepů nebo bílého průsvitného skla pro zabezpečení prosklených rizikových ploch u zábradlí – v souladu se standardem AOPK ČR SPPK

E02 07:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály.

## II.

Proti výše uvedenému rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 24.08.2026, sp. zn. OSR/MMB/0374312/2026, č. j. MMB/0448901/202627.05.2022, podáváme v zákonné lhůtě toto

### o d v o l á n í ,

které odůvodňujeme následovně:

Odvoláním napadáme shora uvedené rozhodnutí Stavebního úřadu ve výroku I., kterým bylo stavebníkovi, kterým je FRAMA BDTN s.r.o., IČO 24052884, Žižkova 17a, 602 00 Brno (dále jen „Stavebník“), vydáno povolení pro záměr s názvem „Bytový dům Terezy Novákové Brno“, který bude umístěný na pozemku par. čís. 233/1, k.ú. Řečkovice, obec Brno.

Napadené rozhodnutí považujeme za nesprávné, nezákonné, nepřezkoumatelné a poškozující odvolatele, v rozporu se zásadami správního řízení a právními předpisy.

Toto odvolání podáváme jako účastníci řízení ve smyslu ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona v postavení osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, neboť jsme ve společném jmění manželů vlastníky sousedních nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 58, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Řečkovice, jehož součástí je stavba č.p. 2227, rodinný dům, pozemku parc. č. 59, zahrada, v k.ú. Řečkovice a pozemku parc. č. 60, zahrada, v k.ú. Řečkovice, tedy i vlastníky sousední stavby, a to rodinného domu č.p. 2227 stojícího na pozemku parc. č. 58 v k.ú. Řečkovice (dále jen „Rodinný dům“).

Posuzovaný záměr nazvaný „Bytový dům Terezy Novákové Brno“, který má být umístěný na pozemku parc. č. 233/1, k.ú. Řečkovice (dále jen „Záměr“), výrazně negativně zasahuje do našeho vlastnického práva, a to zejména v důsledku svojí výšky, blízkosti, orientací oken a lodžii/balkonů.

Bytový dům, který je předmětem Záměru, je tvořen třemi bloky označenými A, B, C. Blok C, situovaný nejbližší k našemu pozemku parc. č. 60, zahrada, v k.ú. Řečkovice (dále jen „Pozemek“) a našemu Rodinnému domu, je umístěn pouhých 7 metrů od našeho Pozemku. Blok C má jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží a páté podlaží ustupující. Výška bloku C uvedená v napadeném rozhodnutí je 14,400 m od ±0,000, kdy hodnotou ±0,000 se rozumí úroveň 1.NP.

Podle platného Územního plánu města Brna (dále jen „Územní plán“) je pro území, v němž má být Záměr realizován, stanovena výšková hladina 3, a to rozmezí 6 m – 16 m. Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní horní římsy nebo horní hranu atiky. V čl. 6.4.2. Územního plánu je výslovně stanoveno závazné pravidlo, že „Při vyhodnocování výšky záměrů je nutné v rozmezí konkrétní výškové hladiny zohlednit podpůrný princip návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality, genius loci apod.) z toho hlediska, aby nedošlo ke zřetelnému znehodnocení městské krajiny“.

Stavební úřad se nedostatečně zabýval problematikou výšky bloku C a splněním maximální regulované výšky budovy stanovené Územním plánem. Pokud Stavební úřad dospěl k závěru, že blok C splňuje hodnotu maximální regulované výšky budov v rozpětí 6 m – 16 m, je tento závěr nesprávný a napadené rozhodnutí tudíž nezákonné a nesprávné.

Důvodem této nesprávnosti je skutečnost, že výšková hodnota 14,400 m od  $\pm 0,000$ , uvedená v napadeném rozhodnutí, počítá výšku stavby nikoliv podle pravidla stanoveného Územním plánem, kdy „regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od stávajícího terénu po úroveň hlavní horní římsy nebo horní hranu atiky“, nýbrž výšku počítá od úrovně 1.NP, což ve svém důsledku znamená, že skutečná výška bloku C je výrazně vyšší, než tvrzených 14,400 m a současně vyšší než Územním plánem závazně stanovená maximální výška 6 m – 16 m.

Stavební úřad pochybil, když vůbec nezohlednil fakt, že hodnota  $\pm 0,000$  v posuzovaném případě (u bloku C) neodpovídá Územním plánem stanovené hladině stávajícího terénu, ale hladině 1.NP. Přitom ze samotného nákresu bloku C, který je součástí spisového materiálu vedeného Stavebním úřadem v předmětné věci, je zcela zřejmé, že hladina stávajícího terénu, která je pro posouzení skutečné výšky bloku C rozhodující, je v úrovni prvního podzemního podlaží bloku C. Prostým připočtením výšky prvního podzemního podlaží k tvrzené výšce 14,400 m počítané od 1.NP tak měl Stavební úřad dospět k výšce bloku C, jejíž hodnota přesahuje Územním plánem maximálně povolených 16 m, a tedy k závěru, že záměr neodpovídá Územnímu plánu.

Kromě toho Stavební úřad nikde v napadeném rozhodnutí neuvádí, proč posuzoval výšku bloku C podle výšky počítané od 1.NP a ne od výšky prvního podzemního podlaží. Dále Stavební úřad neuvádí, jaká je tedy skutečná výška bloku C a jak k ní Stavební úřad dospěl, ani to, jakými úvahami byl Stavební úřad při posuzování splnění/nesplnění tohoto závazného parametru veden. Vzhledem k tomu považujeme napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné.

Stavební úřad dále pochybil, když se nedostatečně, resp. vůbec nezabýval mírou zastínění našeho Pozemku. Nezabýval se ani zastíněním pozemků sousedních. Na základě znalosti místních poměrů poukazujeme na skutečnost, že z důvodu umístění bloku C, jehož výška včetně ustupujícího pátého podlaží přesáhne 19,5 m, do vzdálenosti 7 m od našeho Pozemku, dojde zastínění našeho Pozemku tak, že v odpoledních a večerních hodinách

v letním období a v celém zimním období bude Pozemek zastíněn významně nebo zastíněn zcela a tím znehodnocen. Graf zastínění byl zpracován pouze ohledně bloku A. Podle našeho názoru však měl/a být zpracován/a graf/studie zastínění blokem C. Z tohoto pohledu je napadené rozhodnutí nesprávné a současně nepřezkoumatelné.

S problematikou zastínění našeho Pozemku souvisí ztráta soukromí v důsledku blízkosti umístění a výšky bloku C, který je navíc opatřen okny a lodžiemi/balkony směřujícími přímo do našeho Pozemku a Rodinného domu. Tyto skutečnosti v podstatě znemožní, přinejmenším nepřiměřeně ztíží, užívání zahrady (Pozemku). V důsledku toho dojde k výraznému zhoršení kvality bydlení, snížení užitné hodnoty Pozemku a Rodinného domu a tím i ke snížení jejich hodnoty (ceny).

Dále nelze souhlasit se závěrem Stavebního úřadu, že Záměr je v souladu s okolní zástavbou. Tento závěr je v příkrém rozporu se skutečností, neboť v ulici Družstevní se nacházejí maximálně čtyřpodlažní bytové domy a v ulici Terezy Novákové rodinné domy nejvýše třípodlažní. Z urbanistického hlediska je Záměr v nesouladu s okolní zástavbou.

Uvádíme-li výše v tomto odvolání, že napadené rozhodnutí považujeme za nepřezkoumatelné, činíme tak z toho důvodu, že odůvodnění napadeného rozhodnutí neobsahuje náležitosti stanovené správním řádem, konkrétně ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí neuvedl dostatečně důvody napadeného výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, včetně Územního plánu.

Ze všech výše uvedených důvodů považujeme napadené rozhodnutí za nezákonné a současně poškozující nás jakožto vlastníky sousedních nemovitých věcí. Napadené rozhodnutí Stavebního úřadu je nezákonné též z toho důvodu, že je v rozporu s legitimním očekáváním na zákonnost postupu správního orgánu a ochrany zákonných práv účastníka řízení, v daném případě nás jako osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Kromě zásady legitimního očekávání Stavební úřad porušil též zásadu stanovenou v § 2 odst. 4 správního řádu, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Je zcela evidentní, že Stavební úřad se touto zásadou neřídil, když vydal rozhodnutí nerespektující závazná pravidla stanovená Územním plánem.

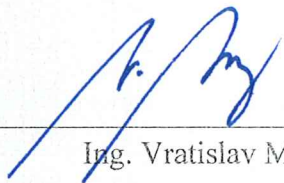
### III.

Vzhledem k výše uvedenému považujeme odvoláním napadené rozhodnutí Stavebního úřadu za nesprávné a v rozporu s právními předpisy, a proto

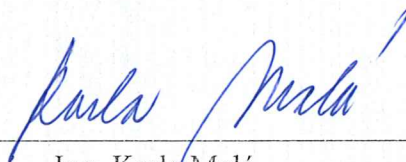
n a v r h u j e m e ,

aby Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, podle § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, napadené rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 24.08.2026, sp. zn. OSR/MMB/0374312/2026, č. j. MMB/0448901/2026, v odvoláním napadeném rozsahu zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.

V Brně, dne 22.09.2026



Ing. Vratislav Malý



Ing. Karla Malá