

Z/2026/27284

R/2026/113505

Spisová značka: MMZL-SÚ-138618/2026/St

Číslo jednací dokumentu: MMZL 160142/2026

Oprávněná úřední osoba: Helena Stündlová, tel. 577630 160

Zlín, dne 12.6.2026

SYNOT REAL ESTATE, s.r.o., Jaktáře 1475, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště 1

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Magistrátu města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (dále jen "stavební úřad"), jako obecní stavební úřad podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), příslušný podle ust. § 34a stavebního zákona, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 193 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí **ve zrychleném řízení**, kterou dne 22.4.2026 podala společnost

SYNOT REAL ESTATE, s.r.o., Jaktáře 1475, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště 1,
v zastoupení Ing. Zdeněk Luňák, Dolečky I 535, Štípa, 763 14 Zlín 12

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. a) a b), § 211 § 212 stavebního zákona stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

„NOVOSTAVBA ŽB OPĚRNÉ STĚNY, P.Č. 1029/1, 1034/6, 1090/47, 3542/1, K.Ú. ZLÍN
PRO 2KS VAKY NA VODU, LYŽAŘSKÝ SVAH ZLÍN

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1029/1, 1034/6, 1090/47, 3542/1 v katastrálním území Zlín.

Stavba obsahuje:

Jedná se o stavbu železobetonové monolitické opěrné stěny pro 2 ks vaků na vodu, umístěná v patě svahu. Tato opěrná stěna bude půdorysného tvaru „U“ o délce 6 + 27,3 + 5 m a o celkové výšce 1800 mm nad ŽB základem. Tloušťka opěrné stěny bude 300 mm. Za opěrnou stěnou bude realizována drenážní trubka s obsypem s obalením do geotextílie. Na stěnu bude aplikována nopová fólie. Součástí opěrné stěny bude odvodňovací žlab, který bude navazovat na opěrnou stěnu a bude odvádět povrchové vody ze svahu.

II. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. c) a § 211 odst. 1 písm. e) a odst. 2 písm. d) stavebního zákona stanovuje podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Zdeněk Luňák – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1301782 a Ing. Tomáš Januba – autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb ČKAIT 1006906; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.

3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - po dokončení stavby
4. Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby.
5. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
6. Se stavebním odpadem bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
7. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti.
8. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky - zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
9. Provedení stavby bude zohledňovat hledisko komplexnosti a plynulosti.
10. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., dále k znečišťování ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.
11. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
12. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění.
13. Stavebník je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
14. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavebník je povinný při realizaci stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí.
15. Podle § 160 odst. 2 stavebního zákona je stavebník povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
16. Stavba bude dokončena do dvou let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
17. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, vydaných k předmětnému řízení (nejsou - li stanoveny správními rozhodnutími):
 - **Koordinované závazné stanovisko dle stavebního zákona zahrnující jednotné enviromentální stanovisko Magistrátu města Zlína Z/2026/27284, č.j. R/2026/33955/4 ze dne 14.4.2026:**

Záměr „Novostavba ŽB opěrné stěny, p. č. 1029/1, 1034/6, 1090/47, 3542/1, k. ú. Zlín“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za podmínky:

 - Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061 – „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“.

III. Stanoví podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona podmínky pro jeho užívání:

Stavbu dle § 230 odst. 1 stavebního zákona, lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí.

Součástí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí dle § 232 odst. 2 stavebního zákona je:

- a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
- b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu⁵¹⁾, údaj o adresním místě¹⁷⁾,
- c) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,
- d) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,
- e) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- f) vyhodnocení zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen,

- g) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
- h) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

SYNOT REAL ESTATE, s.r.o., Jaktáře 1475, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště 1, IČO 26221276

Odůvodnění:

Dne 22.4.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Okruh účastníků řízení stavební úřad stanovil dle § 182 stavebního zákona, kdy účastníkem řízení je:

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

Stavební úřad, řídě se výše uvedeným zákonným ustanovením, do okruhu účastníků předmětného řízení zahrnul:

- podle § 182 písm. a) stavebního zákona stavebníka, a to – SYNOT REAL ESTATE, k.s.
- podle § 182 písm. b) stavebního zákona – statutární město Zlín
- podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona – statutární město Zlín, Lesy České republiky, s.p. a Krajský úřad Zlínského kraje.

Stavební úřad při vymezení okruhu účastníků řízení na základě správního uvážení dospěl k závěru, že další osoby nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a nezjistil žádné okolnosti, které by odůvodňovaly rozšířit okruh účastníků řízení nad tento rámec.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal, obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace. Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s § 193 stavebního zákona, a to: a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán, c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad posoudil záměr podle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad přezkoumal soulad záměru s politikou územního rozvoje a se zásadami územního rozvoje a zjistil, že platná Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 8 (aktuální a závazná od 1.10.2025), ani Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění aktualizace č. 7 (nabytí účinnosti

9.10.2025) záměr v takovéto podrobnosti neřeší, lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s politikou územního rozvoje i se zásadami územního rozvoje a nekoliduje se záměry jimi řešenými.

Dle platného Územního plánu Zlína, ve znění změny č. 4C je stavba zahrnuta do „**Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – OS**“

Hlavní využití:

- tělovýchova a sport

Přípustné využití:

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury

– pozemky veřejných prostranství

– pozemky sídelní zeleně

– pozemky střelnic a souvisejících služeb

– pozemky staveb a zařízení související s provozem kynologického cvičiště a souvisejících služeb

– protipovodňová a protierozní opatření

Nepřípustné využití:

– činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínečně přípustné využití:

– pozemky staveb a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití

– bydlení za podmínky že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

Plocha je dále označena i.č. 932 v zastavitelných plochách: se způsobem využití - *rozšíření areálu pro lyžaře s doplňující podmínkou: bude řešena obsluha ze stávajících ploch areálu.*

Jelikož předmětná stavba - vaky jsou určeny pro akumulaci vody na zasněžování lyžařského svahu, je zřejmé, že doplňuje hlavní stavbu pro sport, a proto je **umístění povolované stavby v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.**

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad konstatuje, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, umístěním a realizací záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Soulad stavebního záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcím právních předpisů je zajištěn zejména vypracováním projektové dokumentace předložené k žádosti o vydání stavebního povolení autorizovanou osobou (viz § 156 odst. 1 stavebního zákona). Projektová dokumentace stavby je zpracována v rozsahu odpovídajícímu druhu a významu stavby, v odpovídající míře jsou řešeny obecné požadavky na výstavbu.

Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,

- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejích zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Helena Stündlová
vedoucí oddělení stavebně správních řízení I

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

zástupce stavebníka (dodejky):
Zdeněk Luňák, Dolečky I 535, Štípa, 76314 Zlín

účastník řízení (dodejky):
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

dotčený orgán (dodejky):
Magistrát města Zlína - DOSS, č.p. 12, 76001

zveřejnění písemnosti na úřední desce dle § 212 odst. 2 stavebního zákona:
Statutární město Zlín, úřední deska, nám. Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1