Záměr: Z/2026/33624 Dne: 10.06.2026
Řízení: R/2026/104093
Č.j.: **R/2026/104093/4**
PID: **SR00X020M7I9**

Adresát:
Úřad: **Magistrát města Zlína** **Rozdělovník**

náměstí Míru 12
76001 Zlín

5ttb7bs

Vyřizuje: **Marek Mazur**
Tel: 577630104
Email: marekmazur@zlin.eu

ROZHODNUTÍ

povolení záměru ve zrychlením řízení

Výroková část

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení (dále jen "stavební úřad") jako obecní stavební úřad podle § 30 odst. 1 písm. f) a dle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), příslušný podle § 34a stavebního zákona, posoudil ve zrychleném řízení o povolení záměru podle § 182 až 193, 211 a 212 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru (dále jen "rozhodnutí"), kterou dne 15.04.2026 podal:

Ondřej Kmenta, Rovinka 173, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí

kterého zastupuje

Matěj Štach, Lípa 203, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí

(dále jen "stavebník")

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

I. Podle § 197, 211 a 212 stavebního zákona

povoluje záměr

ve zrychleném řízení pro stavbu nazvanou:

„PŘÍSTAVBA, NADSTAVBA A STAVEBNÍ ÚPRAVY RODINNÉHO DOMU Č.P. 173 V LUŽKOVICÍCH"

(dále jen "stavba") na pozemku parc.č. 437/1, 436 v katastrálním území Lužkovice. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení. Všechny níže uvedené pozemky se nacházejí v katastrálním území Lužkovice, proto tato skutečnost již nebude dále uváděna.

Popis stavby:

Jedná se o rekonstrukci a modernizaci objektu rodinného domu spojenou se změnou vnějšího vzhledu stavby, úpravou střešní konstrukce a částečnými dispozičními a konstrukčními zásahy. Objekt má sedlovou střechou a zděnou nosnou konstrukcí. Stávající rodinný dům je nepravidelného tvaru s maximálními vnějšími půdorysnými rozměry cca 10,75 x 9,69 m.

V rámci stavebních úprav budou provedeny bourací práce (vybourání části stávajícího zdiva, demontáž stávající konstrukce krovu, odstranění původní střešní krytiny, demontáži klempířských prvků).

Nové konstrukce - nová střecha domu bude prolomená vikýřem na severozápadě a jihovýchodě, střešní krytina bude v červeném odstínu včetně nových klempířských prvků a oplechování. Nová přístavba bude mít rozměr 0,93 x 2,2 m. Hřeben sedlové střechy bude po provedení na obdobné výškové úrovni + 7,800, nyní se nachází na + 7,770. Část nadstavby bude mít na výšku v nejnižším místě na jihozápadní straně 1,665 m. Nové fasádní stěny v přízemí vč. v části podkroví jsou navrženy z pórobetonových tvárnic. Obvodové stěny rodinného domu (nové a původní zdivo) budou v rámci stavby kontaktně zateplené expandovaným polystyrenem. Nosnost nové konstrukce budou v přízemí zajišťovat ocelové sloupky. Nenosné konstrukce vytvářející prostorové uspořádání budou zděné. Stropní konstrukce nad 1.NP bude nově z dřevěných

trámů, zaklopená OSB deskou, následně dalšími vrstvami dle skladby navrhované podlahy pro vrchní podlaží.

Stavební úpravy nebudou měnit základní účel užívání stavby, cílem navržených úprav je zlepšení technického stavu objektu, modernizaci jeho vzhledu, zvýšení uživatelského komfortu a prodloužení životnosti stavby.

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

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou zpracovali a autorizovali, Mgr. Jiří Aulík - ČKAIT 0202056, který je autorizován pro obor TP00 - pozemní stavby, Ing. Jarmila Vitásková - ČKAIT 1002000, autorizovaná pro obor IH00 - požární bezpečnost staveb, Ing. Aleš Kika - ČKAIT 1104138, autorizovaný pro obor IS00 - statika a dynamika staveb, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

3. Stavba bude zahájena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: - po dokončení stavby

5. 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.

6. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.

7. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a zejména dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

8. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

9.Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti; v případě, že by k jejich dotčení došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.

10. Stavebník je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

11. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. V průběhu realizace stavby nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, dále ke znečišťování ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.

12. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavebník je povinný v případě realizace stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v tomto řízení, která je součástí rozhodnutí a bude elektronicky ověřena v portálu stavebníka po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

13.Při provádění stavby budou dodrženy podmínky a vyjádření, vyplývající ze stanovisek a sdělení správců technické a dopravní infrastruktury a ze stanovisek dotčených orgánů, které byla vydaná k předmětnému řízení vydána (nejsou - li stanoveny správními rozhodnutími):

Souhlasné jednotné enviromentální stanovisko vydané Magistrátem města Zlína, odborem životního prostředí a zemědělství dne 18.3.2026, č.j.: R/2026/40169/2 podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o JES“)

I. Záměr „Přístavba, nadstavba a stavební úpravy rodinného domu čp. 173 v Lužkovicích“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II. Příslušný orgán souhlasí

podle § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen zákona) s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro účely záměru „Přístavba, nadstavba a stavební úpravy RD čp. 173 v Lužkovicích“ v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN Katastrální území Druh pozemku Trvalé odnětí v m2
437/1 část Lužkovice zahrada 157
Celkem 157 m2

za podmínek:

1. Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčený pozemek nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné nezemědělské činnosti.

2. Do zahájení realizace stavby je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemku dotčeného tímto souhlasem.

3. Před zahájením prací bude hranice odnímaného pozemku pro výstavbu zřetelně a jednoznačně vyznačena v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.

4. Stavebník učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo k úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt ani k dalším jiným škodám. Stavební činností nesmí dojít k poškození okolních zemědělských pozemků, které nebudou dotčeny výstavbou. Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na okolní zemědělské pozemky, zajistí stavebník dle konkrétních požadavků vlastníků či nájemců na vlastní náklad přístup na tyto pozemky. Dojde-li vlivem realizace k poškození kvality vodních poměrů na okolních zemědělských pozemcích (například narušením meliorací), zajistí na svůj náklad nápravná opatření.

5. Na základě ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona a v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu je žadatel povinen na vlastní náklad zabezpečit skrývku ornice z celé plochy odnímané části pozemku v průměrné hloubce 15 cm. Celý takto skrytý objem bude po dobu výstavby umístěn na mezideponii v rámci staveniště a

zabezpečen proti zcizení, zaplevelení a znehodnocení splachem povrchových vod. Po dokončení stavby bude ornice v rámci konečných sadových úprav rozprostřena po povrchu zbývající části pozemku okolo objektu, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti zahrady. O činnostech souvisejících se skrývkou povede žadatel protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky. Skrývka ornice je posuzována jako zahájení záměru a může být provedena až po vydání a právní účinnosti příslušného oprávnění k realizaci stavby.

6. Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka kulturní vrstvy půdy.

7. Po dokončení stavby bude provedeno geometrické zaměření a oddělení části pozemku, která je předmětem tohoto souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Toto zaměření bude následně vloženo do evidence katastru nemovitostí.

8. Za trvalé odnětí plochy pozemku ze ZPF je v tomto případě ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna zaplatit odvod. Orientační výpočet výše odvodu je součástí spisové dokumentace a vychází ze zařazení pozemku nebo jeho části do bonitovaných půdně ekologických jednotek, z jeho základní ceny podle oceňovací vyhlášky, dále závisí na faktorech životního prostředí, které budou odnětím negativně ovlivněny (viz příloha zákona) a na zařazení odnímaného pozemku do třídy ochrany zemědělské půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. O konečné výši odvodů rozhodne v souladu s § 11 odst. 2 zákona příslušný orgán ochrany ZPF podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru a při rozhodování bude vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.

9. V souvislosti s ust. § 11 odst. 4 zákona je povinný k platbě odvodů povinen příslušnému orgánu ochrany ZPF

a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 1 roku ode dne jeho platnosti.

b) písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Odnímaná část pozemku je zařazena do kódu BPEJ 6.59.00, což odpovídá základní ceně 6,64 Kč/m2 podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, v platném znění, je odnímaná část pozemku zařazena do III. třídy ochrany zemědělských půd.

- Vyjádření společnosti **GasNet, s.r.o.**, jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury (TI), značka 5003292147, ze dne 31.03.2025
- Vyjádření společnosti **Vodárna Zlín a.s.**, ke stavbám bez připojení na vodovod a kanalizaci, číslo jednací , ze dne 10.02.2026
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností a stavbou v blízkosti zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví **EG.D, s.r.o**., zn. M91311–27178030 ze dne 17.02.2026.

II. Stanovuje podmínky pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí dle ust. § 230 stavebního zákona, vydaného stavebním úřadem na základě žádosti stavebníka.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ondřej Kmenta, nar. 10.12.1992 , trvalým pobytem: Rovinka 173, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí

Odůvodnění:

Dne 15.04.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

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 – Ondřej Kmenta,

- podle § 182 písm. b) stavebního zákona – Statutární město Zlín,

- podle § 182 písm. c) stavebního zákona - EG.D, s.r.o., GasNet, s.r.o., CETIN a.s. a Vodárna Zlín a.s..

- podle § 182 písm. d) stavebního zákona - vlastníci sousedních pozemků - Roman Štalmach, Věra Štalmachová, Evžen Babík, Lukáš Šerý, Klára Šerá, Martin Albert.

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. Stavební úřad vycházel přitom především z údajů žádosti stavebníka a srovnání údajů podle evidence nemovitostí, jež má stavební úřad k dispozici.

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. Předmětná stavba se dle platného územního plánu Statutárního města Zlína nachází v plochách BI, což jsou plochy určené pro individuální bydlení, kde je:

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech. Stavba rodinného domu tak splňuje podmínky hlavního využití daného území dle platného územního plánu.

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.

Součástí spisového materiálu jsou následující vyjádření, stanoviska, smlouvy, rozhodnutí a písemnosti:

- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně – ze dne 20.2.2026, č.j.: KHSZL 04362/2026

Protože navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná stanoviska, stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu (§ 86 odst. 1 správního řádu), t.j. u Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. určený rámec.

Stavební úřad vycházel přitom především z údajů žádosti stavebníka a srovnání údajů podle evidence nemovitostí, jež má stavební úřad k dispozici.

Upozornění: Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Digitálně podepsal Marek Mazur
dne 10.06.2026 17:13

.....

Marek Mazur

Rozdělovník:

Stavebník

Ondřej Kmenta, Rovinka 173, Lužkovice, 76311 Zlín

Účastnící řízení

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
Matěj Štach, č.p. 203, 76311 Lípa
GasNet, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 60200 Brno
Vodárna Zlín a.s., třída Tomáše Bati 383, Louky, 76302 Zlín
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
Martin Albert, Hvozdenská 130, Lužkovice, 76311 Zlín
Lukáš Šerý, Hvozdenská 128, Lužkovice, 76311 Zlín
Roman Štalmach, Padělky 549, 76315 Slušovice
Klára Šerá, Hvozdenská 128, Lužkovice, 76311 Zlín
Evžen Babík, Rovinka 172, Lužkovice, 76311 Zlín

Zástupce stavebníka

Matěj Štach, č.p. 203, 76311 Lípa

Dotčené orgány

Magistrát města Zlína - DOSS, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, Havlíčkovo nábřeží 600, 76001 Zlín