



Záměr: Z/2025/29280
Řízení: R/2025/39728
Č.j.: R/2025/39728/27

Dne: 14.08.2026

Úřad: Magistrát města Zlína
náměstí Míru 12
76001 Zlín

Adresát:
Rozdělovník

5ttb7bs

Vyřizuje: Bc. Bohdana Žákovská
Tel: 577630731
Email: bohdanazakovska@zlin.eu

ROZHODNUTÍ

Povolení odstranění stavby a povolení záměru

Výroková část

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

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 podle § 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby nebo zařízení, podanou dne 15.2.2025 a dle § 247 a 248 stavebního zákona žádost o odstranění části stavby, podanou dne 23.7.2025 společností



**Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty č.p. 3967, Zlín 760 01, kterou zastupuje
Ing. arch. Michal Kotásek, Přívrat č.p. 1455/14, Brno - Žabovřesky 616 00**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení

I. podle ust. § 249 stavebního zákona

povoluje

odstranění části stavby označené názvem:

**"Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra
bytovými jednotkami"**

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 4569, 6687/1 v k.ú. Zlín.

Popis odstraňované části objektu:

V rámci bourání bude odstraněná západní část objektu A (rehabilitační přístavby). Tato část objektu bude kompletně zbourána, vč. rozebrání základů v plném rozsahu. Odstranění a stavba objektů by měla být realizována v jedné etapě.

SO 001 BOURACÍ PRÁCE

Západní část A objektu (stávající rehabilitace): Tato část objektu bude kompletně zbourána, vč. rozebrání základů v plném rozsahu. Kompletně odstraněn bude jednopodlažní objekt s plochou střechou založený na základových pasech, vč. instalačních kanálů pod podlahou a železobetonového bazénu. Pod podlahou vstupní části přístavby rehabilitací je instalační kanál pro horkovod, který zůstane zachován a nesmí být vlivem bouracích prací porušen. Svislá nosná část objektu je zděná z větší části z cihelných bloků CD-INA-A a část z cihel plných pálených. Nosná část stropu je pak převážně z předpjatých stropních panelů SPIROLL doplněných dobetonávkami monolitickou železobetonovou deskou a v místě světlíků pak keramickými stropními deskami HURDIS do ocelových I nosníků. Celá bouraná část objektu je pak založena na betonových základových pasech, které jsou u stávajícího



čtyřpodlažního podsklepeného objektu doplněny betonovými pilíři, které jsou až na spodní úroveň pasů podsklepené části.

Zastavěná plocha rehabilitační přístavby: 478 m², Obestavěný prostor rehabilitační přístavby: 2175 m³

Střední část B objektu (stávající čtyřpodlažní část): V prvním podzemním podlaží bude vybourána příčka s třemi dveřmi naproti schodiště vedoucího do 1.NP části rehabilitace. Také se vybourá část skladů a navazující nevyužívaný chladicí box. Dále je navrženo vybourání části stropu pro výtahovou šachtu. Ve stejném místě bude vybourána podlaha pro zhotovení dojezdové prohlubně výtahu. Vybourání podlahy musí být rozšířeno s ohledem na provedení bednění pro výtahovou jámku a napojení stávající hydroizolace. Dále dojde k odbourání stávajících anglických dvorků po obvodu původní čtyřpodlažní části objektu.

V prvním nadzemním podlaží ve stávající čtyřpodlažní části bude vybourána stropní konstrukce pro výtah a dělicí příčky s dveřmi vymezující stávající místnosti rehabilitačních pracovišť. Dále dojde k vybourání dělicích stěn chodby, WC pro klienty a nevyužívaného skladu. V prostoru rehabilitačních pracovišť budou demontována okna. Bude provedena také demolice venkovního schodiště, sloužící pro vstup do čtyřpodlažní části.

V druhém nadzemním podlaží bude vybourána stropní konstrukce pro výtah a veškeré dělicí příčky včetně dveří, obkladů, umyvadel, atd. Dále se navrhuje demontáž všech oken a dveří. Následně se osekají stávající omítky.

Ve třetím nadzemním podlaží bude vybourána stropní konstrukce pro výtah a veškeré dělicí příčky včetně dveří, obkladů, umyvadel, atd. Dále se navrhuje demontáž všech oken a dveří včetně prosklených stěn z plastových profilů. Následně se osekají stávající omítky.

Stávající střešní plášť bude postupně rozebrán a bude odbouráno nadstřešní vzduchotechnického vyústění, demontáž hromosvodu a demontáž výlezu na střechu. Dále bude kompletně postupně rozebrána nosná část střechy. Na



fasádě čtyřpodlažní části a přístavby rehabilitací se navrhuje odsekání obkladového keramického pásu a omítky.

Bourat se bude směrem shora dolů. Ohrožený prostor bude zajištěn stavební firmou proti vstupu nepovolaných osob.

II. v souladu s § 247 stavebního zákona stanovuje následující podmínky pro odstranění částí stavby

1. Stavba bude odstraněna do 2 let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Odstranění stavby bude oznámeno bezprostředně po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
2. Stavba bude odstraněna podle dokumentace ověřené v rámci tohoto spojeného řízení, kterou vypracoval a autorizoval Ing. arch. Michal Kotásek, ČKA 02 385, v únoru 2025.
3. Před zahájením odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do odstranění předmětných částí.
4. Zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
5. Odstranění stavby bude provedeno dodavatelsky, název a sídlo stavebního podnikatele bude sděleno stavebnímu úřadu před zahájením odstranění stavby.
6. Bude zajištěna ochrana práv účastníků řízení, stabilita a bezpečné užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích.
7. Materiál, získaný odstraněním stavby, bude uložen nezávadným způsobem; odváženou sutí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.
8. Právo odstranit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí povolení o odstranění této stavby. Stavebník je povinný postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v rámci řízení. Dokumentace bude ověřena v portálu stavebníka po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.



III. podle ust. § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

povoluje záměr

**"Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra
bytovými jednotkami"**

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 4569, 6687/1 a parc. č. 3013/4, 3020/4 v katastrálním území Zlín.

Druh a účel záměru:

Předmětem projektové dokumentace je odstranění západní části objektu A (rehabilitační přístavby) a následně bytová nadstavba a dostavba stávajícího objektu na stejném půdoryse, vše na pozemku st. p. 4569 v k.ú. Zlín. Součástí stavby je i přestavba stávajícího suterénu objektu na pozemku st. p. 6687/1 v k.ú. Zlín, č.p. 4345 na podzemní garáže – parkování pro obyvatele navržené stavby. Jedná se o objekt SO 003. Stavba objektů by měla být realizována v jedné etapě.

Seznam navržených objektů:

SO 002 NADSTAVBA A PŘÍSTAVBA

SO 003 GARÁŽE PESTA

Celkově je v rámci stavby navrženo:

46 nových bytových jednotek velikostní kategorie 1+KK, 2+KK a 3+KK.

6 nových ubytovacích jednotek celkem velikostní kategorie 1+KK.

40 nových parkovacích míst: - 8 parkovacích stání v objektu SO 02 v 1.NP - 8 venkovních parkovacích míst před objektem SO 02 na západní straně - 5 venkovních parkovacích stání před objektem SO 02 z jižní strany - 19 vnitřních parkovacích stání v objektu SO 03.



Stavba bytového domu je navržena v obci Zlín, na pozemcích v k.ú 635561 Zlín, konkrétně v části Kúty, v ploše sídliště. Jedná o pozemky st. p. 4569 (zast. plocha a nádvoří), st. p. 6687/1 (zast. plocha a nádvoří), parc. č. 3013/4 (ostatní plocha), parc. č. 3020/4 (ostatní plocha).

Řešenou stavbou je pak dále dotčen i pozemek parc. č. 3020/4 (vjezdy do navržených parkingů) a pozemek parc. č. 3013/4, obojí v k.ú. Zlín, kde bude zúžen vstupní chodník do řešeného objektu, přeřešeny stávající a doplněny nové parkovací místa pro potřeby řešeného objektu na konečný celkový počet 16 míst.

Veškeré inženýrské sítě, na které je navržený objekt napojen stávajícími přípojkami se nachází v ulici Kúty – sdělovací rozvody, dešťová kanalizace, splašková kanalizace, horkovod a vodovod. Objekt je dále napojen na stávající rozvody elektro NN. Vnitřní rozvody kanalizace a vodovodu budou napojeny na stávající venkovní přípojky. Při provádění stavby je třeba prověřit jejich technický stav a rozhodnout, zda je není třeba rekonstruovat.

Stavební objekty:

SO 002 NADSTAVBA A DOSTAVBA

Navržená stavba vychází především ze stávajících tvarů a orientace nadstavovaného a dostavovaného objektu. Navrhovanou stavbou dojde k zvýšení objektu a efektivnějšího využití jeho zastavěné plochy. Z hlediska tvarového kopíruje nadstavba stávající obrys střední a západní části objektu, půdorysného tvaru „L“. Z hlediska objemového, po provedení nadstavby, bude celý objekt složen ze tří pronikajících se pravoúhlých kvádrů různých výšek a velikostí s tím, že proti stávajícímu stavu, bude střední část objektu stejně vysoká jako jeho západní část. Stávající objekt má tvar písmene „Z“ (viz. situace stavby) s tím, že střední část je třípodlažní a krajní části (východní a západní) jsou jednopodlažní. Střední část a východní část objektu jsou částečně podsklepeny. 1.NP v západní a střední části je využíváno jako rehabilitační středisko, ve východní části se pak nachází nevyužívaná jídelna s kuchyní. Ve 2. NP střední části je ubytovna a menší kadeřnictví. Ve 3.NP kanceláře stavební firmy. 1.PP objektu je využito pro jeho technické zázemí.



Západní část A objektu (stávající rehabilitace):

Stavebník podal žádost o povolení odstranění stavby, zařízení a terénních úprav. Západní jednopodlažní část objektu "A" (nynější rehabilitační středisko) bude z důvodů nevyhovující pevnosti zdiva a nevyhovující konstrukci základů zbourána a na stejném půdoryse je navržen nový šestipodlažní objekt. Západní část tedy bude mít 6. nadzemních podlaží z nichž 2.- 6. NP bude obytné a v 1.NP bude situováno 8 garáží pro potřeby parkování obyvatel domu. Max. výška stavby je navržena + 19,880 m od +/- 0,000.

Střední část B objektu (stávající čtyřpodlažní část):

V rámci řešené stavby je nad střední podsklepenou 3. podlažní částí objektu "B" navržena 3. podlažní nadstavba bytovými jednotkami s tím, že v této části dojde i k přestavbě stávajícího 3.NP a 2.NP na obytné. V části 1.NP a 1.PP jsou pak nově navrženy sklepní kóje pro potřeby bytů. Střední část objektu bude tedy mít po dokončení nadstavby 2.- 6. NP čistě obytné, 1.NP se stávajícím a částečně novým využitím pro potřeby sklepních kójí k navrženým bytům a jedno 1.PP se stávajícím a částečně novým využitím pro sklepní kóje k bytům. Max. výška stavby je navržena + 19,880 m od +/- 0,000. Celkové provozní řešení: V 1.NP se ze strany ulice Kúty bude nacházet nově navržený hlavní vstup do domu, ze kterého budou přístupny komunikační prostory jak stávajících, tak i nově řešených částí domu. Nadstavba střední i západní části objektu, stejně jako upravovaná dispozice 1.NP západní části jsou dispozičně řešeny jako trojtrakt. Orientace obytných místností v západní části je na východ a na západ. Ve střední části jsou obytné místnosti orientovány převážně na jih. Ubytovací jednotky nadstavby střední části na sever. Navržený objekt je bezbariérově přístupný.

Základní rozměry objektu nadstavby – tvar "L" 31,600 x 41,050 m, výška po atiku 19,55 m (výtah 19,88 m) od $\pm 0,000 = 217,87$ M.N.M

Počet podlaží nové nadstavby a dostavby - střední část 3.NP, západní část 6.NP

Celkový počet bytů: 46 (vel. kategorie 5 x 1+KK, 40 x 2+KK, 1 x 3+KK)

Počet ubytovacích jednotek: 6 (vel. kategorie 6 x 1+KK)



Zastavěná plocha celého objektu: 1.307 m²

Celková podlažní plocha: 6.242 m²

Obestavěný prostor celého domu: 22.658 m³

Základy: Objekt "A" bude založen na základové desce tl. 400 mm v kombinaci s pilotami průměru 600 mm, délky 6,5 m v místě sloupů, pod výtahovou šachtou délky 5,7 m. V rámci zakládacích prací u objektu "B" je navržená základová deska tl. 300 mm u výtahové prohlubně s tl. stěn 200 mm a zlepšení základové půdy pod stávajícími základovými pasy pomocí tryskové injektáže.

Svislé nosné konstrukce: Nově navržené obvodové zdivo bude z cihelných bloků Porotherm 30. Středně nosné zdivo je u mezibytových stěn z cihelných bloků Porotherm 30 nebo Porotherm 25 a nosné stěny v rámci bytové jednotky jsou navrženy z cihelných bloků Porotherm 24 P+D. V 1.NP nově stavěné části „A“ jsou navrženy železobetonové sloupy. Nosná konstrukce výtahové šachty je navržena jako železobetonová monolitická konstrukce. Zazdění nevyužitých otvorů ve stávajících stěnách bude provedeno z cihel plných pálených.

Vodorovné nosné konstrukce: Ve stávající čtyřpodlažní části „A“ objektu je strop nad 1.PP železobetonový trámový. Stropy nad 1.NP a 2.NP jsou provedeny jako železobetonové monolitické s keramickými vložkami. Nové vodorovné stropní nosné konstrukce jsou navrženy jako železobetonové monolitické stropní desky tl. 250mm u nadstavby (část „B“ objektu) a tl. 200mm u nově stavěné části „A“, se skrytými průvlaky a věnci, uložené na zděné konstrukce.

Konstrukce spojující různé úrovně: stávající schodiště je uloženo na podestových průvlacích. Nové schodiště je navrženo jako železobetonové monolitické s monolitickou železobetonovou mezipodestou. Nová výtahová šachta je navržena jako železobetonová monolitická konstrukce. Nově navržené vnitřní dělicí stěny ohraničující jednotlivé byty jsou z cihelných bloků Porotherm 25 a 30.

V objektu bude instalován trakční výtah bez strojovny. Výtah bude v provedení pro imobilní.



Střecha: Stávající střešní plášť zůstane pouze na části "C". U částí "A" a "B" dojde k odstranění stávajícího střešního pláště. Nově jsou střechy nad částí "A" a "B" navrženy jako ploché s min. spádem 3%. Zastřešení je navrženo jako jednoplášťová střecha s tepelnou izolací z pěnového polystyrenu, hydroizolace z fólie PVC-P a stabilizační vrstvou říčního kameniva. Dešťové vody budou odváděny přes střešní vpusti.

Kanalizace: Vnitřní kanalizace bude dělená na dešťovou a splaškovou.

Kanalizace dešťová: Střecha objektu budovy je odvodněna gravitačním odvodňovacím systémem. Ve vnitřní části budovy budou využity stávající svody dešťové kanalizace, po ověření jejich technického stavu a polohy. Ležatá kanalizace bude provedena z plastového potrubí PVC-KG SN8, které bude napojeno do přípojky venkovní dešťové kanalizace.

Kanalizace splašková: Splašková kanalizace bude odvádět odpadní vody od zařizovacích předmětů sociálních zařízení a vpustí. Vnitřní kanalizace bude napojena do stávajících přípojek venkovní kanalizace. Před napojením bude ověřen jejich technický stav. Navrhovaná ležatá kanalizace bude provedena z kanalizačních trub PVC-KG SN8.

Vodovod: Vnitřní vodovod je dělený na rozvod studené pitné vody, teplé vody a cirkulace. Hydranty požárního zabezpečení jsou napojeny na stávající hydrantový okruh. Pro zásobování objektu pitnou studenou vodou bude využita stávající přípojka studené vody, která se nachází v podzemním podlaží objektu (místnost č. 011 - kotelna), zde bude umístěn také hlavní uzávěr objektu a fakturační vodoměr. Pro rozvod je použit izolovaný rozvod z plastových trubek. Příprava teplé vody je realizována centrálně v podzemní části objektu. Pro ohřev teplé vody budou využívány stávající zásobníky o celkovém objemu 1100l. Rozvody teplé vody v objektu budou řešeny s cirkulací. Teplá voda v zásobnících je ohřívána přes výměník tepla pomocí horkovodu. K zajištění požární bezpečnosti jsou na chodbách umístěny požární hydranty typu D 25 s tvarově stálou hadicí délky 30m v souladu s ČSN 73 0873. Požární voda bude odebírána z hlavního rozvodu studené vody v objektu. K uzavírání požárního vodovodu se použijí závitové kulové kohouty.



Vytápění: Řešený objekt, je vybaven vlastním zdrojem tepla pro vytápění, větrání i ohřev teplé vody. Je řešen výměníkovou stanicí voda/voda. Celková výměna technologie výměníkové stanice (část vytápění) je předmětem samostatného projektu, ohřev teplé vody je ponechán stávající. Vzhledem k navrhovanému umístění výtahu bude nutno některá potrubí vedená pod stropem 1.PP přeložit, vč. rozvodů horkovodu. Větve do původních prostor rehabilitace, ubytovny a administrativy budou zrušeny. Měření spotřeby tepla na vytápění v řešené části objektu je navrženo na odbočce pro každou bytovou jednotku, resp. společný prostor. Ohřev teplé vody je stávající a je řešen centrálně. V 1.PP objektu jsou instalovány dva zásobníky teplé vody s objemem 550 litrů, které akumulují ohřátou vodu z horkovodních deskových výměníků.

Vzduchotechnika: Řešený vícepodlažní objekt bude vzduchotechnikou vybaven především z hygienických důvodů, z důvodu trvalého větrání obytných prostor, odvod tepelné zátěže a odvod hygienického množství vzduchu z hygienických zázemí.

Vzduchotechnika zajistí nucené větrání chodeb, sklepů a technických místností bez možnosti přirozeného větrání upraveným vzduchem. Vzduchotechnika bude dále zajišťovat větrání technických místností dle požadavků navazujících profesí.

Silnoproudá elektroinstalace: Hlavní domovní vedení: Bytová přístavba se napojí na stávající zemní přípojku EG.D. Napojení se provede v rekonstruované skříni HDS kabelem CYKY-J 4x95. Kabel se zatáhne do rozvaděče RE1. v 1.NP.

Dopravní řešení: V 1.NP objektu SO 02 jsou navrženy kóje s garážemi pro potřeby obyvatel domu (8 parkovacích míst). Dopravně bude toto podlaží nově napojeno vjezdem širokým 4,0 m z prostoru stávajícího parkoviště na pozemku parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín. V rámci stavebních úprav 1.PP objektu č.p. 4345 (objekt SO 03), na pozemku st. p. 6687/1 v k.ú. Zlín, vzniknou nová parkovací místa (19 parkovacích míst). Upravované 1.PP objektu SO 03 bude přístupno nově navrženou rampou pro automobily, ústící na stávající parkoviště na pozemku parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín. Dále bude umístěno 8 parkovacích míst před objektem SO 02 ze západní strany a 5 parkovacích míst před objektem SO 02 z jižní strany. Pro případně zdravotně postižené osoby bude v rámci míst



vyčleněno 1 parkovací místo před objektem SO 02 a 1 parkovací místo v objektu SO 03.

SO 003 GARÁŽE PESTA

Součástí stavby je i přestavba stávajícího suterénu objektu č.p. 4345 na pozemku st. p. 6687/1 v k.ú. Zlín na podzemní garáže, což zajistí parkování pro obyvatele navržené stavby. V rámci stavby objektu SO 03 a SO 02 budou na pozemku parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín trvale zrušena tři veřejná parkovací místa a dočasně zrušena dvě parkovací místa. Trvale zrušená veřejná parkovací místa budou nahrazena u objektu SO 02 na pozemku parc. č. 3013/4 v k.ú. Zlín a v objektu SO 03. Dočasně zrušená parkovací místa budou po provedení stavby objektu SO 03 znovu vybudovány na původním pozemku.

Tento stavební objekt řeší stavební úpravy 1.PP objektu č.p. 4345 na pozemku st. p. 6687/1 v k.ú. Zlín na parkovací stání. Jedná se o změnu v užívání části stavby – části 1.PP stávajícího objektu bytového domu č.p. 4345 se stavebními úpravami. Původní užívání bylo jako kryt civilní obrany. Později taneční klub. Nové využití bude podzemní hromadná garáž.

V rámci stavby dojde k vybourání vnitřního dělicího zdiva otvoru pro napojení sjezdové rampy dle výkresu č. 01 - Půdorys 1.PP - bourací práce. Nejprve budou v suterénu vybourány veškeré nenosné zděné příčky vč. rozvodů. Ve stávajících železobetonových stěnách jsou navrženy nové otvory, které respektují vynesení sloupů horní stavby a rovněž umožnění průjezdu osobních vozidel pro parkování. V místě sloupu v ose H/5 (sloup je pouze v 1.NP a není v 1.PP) je navrženo podepření stropní konstrukce přímo pod sloupem 1.NP. Prostor mezi novým sloupem a původní stěnou se dozdí z plných pálených cihel. Dozdívka ze stejného materiálu je navržena i v vjezdového otvoru pro novou jednosměrnou sjezdovou rampou pro automobily v šířce 4,0 m a celkové délce 24,79 m, která bude sloužit pro vjezd a výjezd automobilů a bude napojená ze stávajícího parkoviště na pozemku parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín, s řízeným provozem semaforu. Jedná se o monolitickou železobetonovou konstrukci. V rámci stavebních úprav vznikne 20 nových parkovacích míst pro obyvatele navrhovaného objektu SO 02. Dopravní napojení navržených garáží



je navrženo z pozemku parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín. Vstup do suterénu objektu je stávajícím vnitřním schodištěm z východní strany 1.NP.

Umístění stavby:

Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra (SO 02), vč. podzemních garáží (SO 03) bude umístěna na pozemcích st. p. 4569 a 6687 a parc. č. 3013/4 a 3020/4 v k.ú. Zlín, na stávajícím půdoryse. S novostavbou bytového domu na pozemku st. p. 9301 v k.ú. Zlín, č.p. 7233 sousedí nadstavba min. odstupovou vzdáleností 2,0 m, a to v místě výtahové šachty domu č.p. 7233. Od bytového domu č.p. 5476 na pozemku st. p. 8591 v k.ú. Zlín bude nadstavba umístěná ve vzdálenosti 18,185 m, od bytového domu č.p. 1941 na pozemku st. p. 6427 bude ve vzdálenosti 20,020 m.

Umístění nadstavby objektu administrativní budovy, rehabilitačního centra a všech přidružených stavebních objektů je dle koordinačního situačního výkresu č. C.3, který vypracoval a ověřil Ing. arch. Michal Kotásek, ČKA 02 385, v únoru 2025. Výkres je součástí spisového materiálu.

IV. podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen "ZOPK")

A) podle § 75 odst. 1 písm. a) a § 76 odst.1 písm. a) a ust. § 8 odst. 6 a § 9 odst. 1 ZOPK

povoluje

kácení dřevin v tomto rozsahu:

druh dřeviny:

1. Pinus sylvestris (borovice lesní), obvod kmene: 133 cm, na pozemku parc. č. 3013/4 v k.ú. Zlín
2. Pinus sylvestris (borovice lesní), obvod kmene: 128 cm, na pozemku parc. č. 3013/4 v k.ú. Zlín
3. Pinus sylvestris (borovice lesní), obvod kmene: 123 cm, na pozemku parc. č. 3013/4 v k.ú. Zlín



za podmínek stanovených v koordinovaném závazném stanovisku Magistrátu města Zlína ze dne 12.4.2024, zn. MMZL 019989/2024/04:

1. Kácení dřevin je možno provést na základě stavebního povolení v právní moci, v době vegetačního klidu, tj. od 1.10. do 15.3. běžného kalendářního roku a zároveň bezprostředně před zahájením stavebních prací na akci: "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami Zlín - Kúty" tak, aby nedošlo ke kácení dřevin bez navazující stavební činnosti, která byla závažným důvodem pro souhlas s kácením. V případě nutnosti kácet v období vegetace je třeba těsně před kácením na stavební úřad doložit ornitologický posudek, který prokáže, že na daných dřevinách nehnízdí žádní ptáci.
2. Při kácení nesmí dojít k poškození okolních dřevin, které nejsou předmětem kácení.
3. Provedení kácení bude probíhat s respektováním Standardu AOPK ČR - SPPK A02 005 - Kácení stromů.
4. Za kácené dřeviny bude řešena adekvátní náhradní výsadba, určená ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy, viz bod II. dále.

- **ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ukládá provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy v rozsahu 2 ks dřevin**

dle následující specifikace:

2 ks Tilia platyphyllos (lípa velkolistá) na pozemku parc. č. 3546/31 v k. ú. Zlín, na ploše VKP Nábřeží I do sponu mezi stávajícími lipami č. 133 a č. 136 evidovanými na veřejně dostupném portálu stromypodkontrolou.cz, ke kompenzaci ekologické újmy, za podmínek stanovených v koordinovaném závazném stanovisku Magistrátu města Zlína, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 12.4.2024, zn. MMZL 019989/2024/04:

1. **Vysazované dřeviny budou o následujících velikostních a jakostních ukazatelích:**



- obvod kmene **12-14 cm**, výška nasazení koruny **min. 220 cm**, alejová dřevina 3x přesazovaná, průměr balu 50-60 cm;
- zemní bal musí být hustě prokořeněný jemnými vlásečnicovými kořeny;
- kmen musí být rovný a nesmí se odchylovat v jakémkoliv místě o více než 5 cm (od pomyslné osy spojující kořenový krček a místo nasazení koruny), kmen nesmí být poškozený;
- koruna stromu nesmí obsahovat více jak jeden terminální výhon a ten nesmí být poškozen, koruna nesmí obsahovat vidličnaté větvení, koruna musí být pravidelně vyvětvená, habitem a texturou odpovídající příslušnému taxonu;
- rány po řezu ze školky musí být zacelené nebo zavalující do průměru max. 20 mm;
- dřevina bude ukotvena standardně na tři kůly, které budou frézované (min. průměr kůlu 6 cm, délka kůlu 250 - 300 cm), spojené třemi příčkami z půlené frézované kulatiny;
- kmen bude fixován ke kůlům třemi úvazky osmičkovým uzlem;
- závlahová mísa bude zamulčována vrstvou 80-100 mm mulčovacího materiálu, mulč nesmí být v přímém kontaktu s kmenem;
- do zásypového substrátu bude přidán hydrogel a základní hnojivo na bázi NPK;
- po celé délce kmínku bude instalována ochrana proti korní spále;
- zálivka 60l/strom bude probíhat 6-8 x / vegetační období v závislosti na klimatických podmínkách (aktuální průběh počasí, vliv expozice stanoviště vůči větru a slunečnímu záření, půdní vlhkost - nutnost kontroly vlhkosti zeminy před aplikací zálivky); zálivka nesmí probíhat vodou pod tlakem, aby nedocházelo k vymývání půdy a zhoršování půdy a zhoršování fyzikálních vlastností; po provedení zálivky bude provedeno kypření tak, aby došlo k rozrušení půdního škraloupu - kypření závlahových mís bude prováděno do hloubky 30 mm tak, aby nedošlo k poškození kořenového krčku a kořenů stromu;
- výsadba stromů bude probíhat v souladu se Standardem péče o přírodu a krajinu, Arboristické standardy, Výsadba stromů (SPPK A02 001:2013);



- součástí výsadby bude také **srovnávací řez**, a to v souladu se Standardem Řez stromů (SPPK A02 002:2015);
- výsadbový materiál bude v souladu s ČSN 46 4902-1, FLL, Výpěstky okrasných dřevin, všeobecná ustanovení a ukazatele jakosti;
- dřeviny budou vysazeny na ploše VKP Nábřeží I do sponu mezi stávajícími lipami č. 133 a č. 136 evidovanými na veřejně dostupném portálu stromypodkontrolou.cz, před realizací náhradní výsadby bude žadatel kontaktovat Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, který upřesní umístění dřevin určených k náhradní výsadbě.
- **Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do termínu závěrečné kontrolní prohlídky stavby. V případě, že se závěrečná kontrolní prohlídka nebude konat, tak současně s ukončením stavby a nejpozději do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby. O realizaci náhradní výsadby bude orgán ochrany přírody informován.**
- **Žadatel zajistí péči o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče zahrnuje zejména kontroly a opravy ukotvení a ochranu kmene proti poškození a korní spále, dále výchovné řezy, zálivky, odplevelení výsadbové mísy a případnou výměnu odumřelých jedinců za nové.**

V. podle ust. § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

vymezuje pozemky pro realizaci záměru:

- pozemek st. p. 4569 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Zlín
- pozemek st. p. 6687/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Zlín
- pozemek parc. č. 3013/4 (ostatní plocha) v katastrálním území Zlín
- pozemek parc. č. 3020/4 (ostatní plocha) v katastrálním území Zlín

a stanovuje podmínky pro jeho umístění a provedení:



1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval a ověřil Ing. arch. Michal Kotásek, ČKA 02 385, v únoru 2025.
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 – závěrečná kontrolní prohlídka stavby; toto oznámení je účelné podat formou žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
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. Provedení stavby bude zohledňovat hledisko komplexnosti a plynulosti.
10. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti, nebudou dotčeny a v průběhu výstavby blokovány parkovací místa a příjezd a výjezd z nich, které jsou v soukromém vlastnictví; v případě, že by k dotčení vedlejších nemovitostí nepředvídaným způsobem došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.



11. Stavebník je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
12. 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.
13. 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.

a stanovuje podmínky pro jeho užívání:

Stavbu lze dle § 230 odst. 1 stavebního zákona užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavebním úřadem v návaznosti na žádost podanou stavebníkem.

VI. podle ust. § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovuje podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona:

1. Se stavební sutí bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy při povolení užívání stavby nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.



2. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí, požární bezpečnosti a civilní ochrany.
3. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky - zákon č. 22/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
4. Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:
 - Vyjádření společnosti Technické služby Zlín, s.r.o. ze dne 9.4.2025, zn.: TS-2025110 a ze dne 18.5.2025, zn. TS-2026149
 - Vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 16.5.2026, č.j.: E28257/26
 - Vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 18.5.2026, č.j. VZDOK-260518-01
 - Vyjádření společnosti Teplárna Zlín a.s. ze dne 25.4.2024
 - Stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 10.4.2024, zn.: PM-13358/2024/5203/No
 - Stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 22.4.2025, zn.: 5003295718
 - Stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 15.2.2024, zn.: 5002957137
 - Vyjádření společnosti EG.D, s.r.o. k žádosti o souhlas se stavbou ze dne 5.2.2024, zn. L4570-27112525
 - Vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 14.4.2025, č.j.: 96302/25
 - Vyjádření Krajského ředitelství policie Zlínského kraje, územní odbor Zlín, dopr. inspektorát, č.j. KRPZ-134518-2/ČJ-2025-150506 ze dne 29.12.2025
 - **Koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Zlína ze dne 12.4.2024, zn.: MMZL 019989/2024/04**

B) podle § 65 (veškeré dřeviny, které nejsou součástí výše uvedeného souhlasu s kácením)



Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, souhlasí s realizací stavby, za dodržení těch to podmínek:

- Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061, zejména tato ustanovení:

v kořenovém prostoru dřevin se nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy. Nelze-li tomu v určitých případech zabránit, smí se hloubit pouze ručně nebo s využitím odsávací techniky. Nejmenší vzdálenost výkopových prací od paty kmene má být čtyřnásobkem obvodu kmene ve výšce 1 m (nejméně 2,5 m). Při výkopech nesmí dojít k přetnutí kořenů větších než 2 cm. Poraněním je nutno zabránit, případně je nutno kořeny ošetřit. Kořeny je třeba přetrnout ostře a místa řezu zahladit a ošetřit. Kořenový prostor stromů nesmí být zatěžován pojezdy, odstavováním strojů a vozidel, skladováním stavebního materiálu. V kořenovém prostoru se nesmí odkopávat půda.

C) podle § 65 ochrana volně žijících živočichů

Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, souhlasí s realizací stavby, za dodržení těch to podmínek:

- Stavebník zajistí, že před samotnou realizací demolice, min. 2 týdny před zahájením bouracích prací, bude proveden odbornou osobou biologický průzkum zaměřený na (z hlediska potencionálního střetu) problematické skupiny živočichů, zejména ptáky a netopýry.
- V případě zjištění ohrožených druhů živočichů bude demolice provedena v ročním období určeném odbornou osobou tak, aby nedošlo k jejím úhynům.
- **Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 24.4.2024, č.j.: KHSZL 13986/2024 k dokumentaci stavby "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami Zlín - Kúty"**



Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se stavbou souhlasí v souladu s § 77 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, za podmínek:

1. V průběhu realizace stavby budou veškeré demoliční a stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby v chráněném venkovním prostoru okolních staveb nedocházelo k překračování hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku A pro hluk ze stavební činnosti stanovených v § 12 odst. 6 a v příloze č. 3, část B nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Průběh hlukově významných stavebních činností bude organizací prací, personálním a technickým vybavením zkrácen na nezbytně nutnou dobu. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném technickém stavu.
2. Před zahájením užívání stavby budou předloženy doklady, prokazující vhodnost materiálu pro styk s pitnou vodou, ve smyslu vyhlášky MZ ČR č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
3. Před zahájením užívání stavby bude provedeno měření hluku z technologických zařízení stavby "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami Zlín - Kúty", umístěné na parc. č. st. 4569 k.ú. Zlín a "stavební úpravy objektu č.p. 4345, ul. 2. května, Zlín na parkovací stání" (garážových vrat SO 02, výtah objektu SO 02) v měřících místech v chráněném vnitřním prostoru stavby k prokázání, že při provozu technologických zařízení stavby nebude docházet k překračování hygienických limitů maximální hladiny akustického tlaku A stanovených v § 11 odst. 4 a v příloze č. 2 nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný vnitřní prostor staveb - obytné místnosti a pro denní a noční dobu.



4. Měření hluku budou provedena v souladu s § 32a) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace podle § 83 c) shora citovaného zákona. Podmínky měření hluku a měřicí místa budou předem dohodnuty s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně. Výsledky měření hluku budou předloženy Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně k posouzení.
5. V případě, že měřením hluku bude doloženo překročení hygienických limitů hluku stanovených v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný vnitřní prostor staveb a pro denní a noční dobu, budou provedena dodatečná protihluková opatření předem projednaná s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně.
- **Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 13.10.2021, č.j.: KHSZL 27533/2021 k dokumentaci stavby "Stavební úpravy objektu pro parkování, Zlín"**

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se stavbou souhlasí v souladu s § 77 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, za podmínek:

- V průběhu realizace stavby budou veškeré stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby nedocházelo v chráněném vnitřním prostoru bytového domu Kúty 4345, 760 01 Zlín, k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v § 11 odst. 4 nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a rovněž tak, aby nedocházelo v chráněném venkovním prostoru okolních staveb k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v § 12 odst. 9 a v příloze č. 3, část B) shora citovaného vládního nařízení. Průběh hlukově významných stavebních činností bude organizací prací, personálním a technickým



vybavením zkrácen na nezbytně nutnou dobu. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném stavu.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty č.p. 3967, Zlín 760 01, IČ: 46900918

Statutární město Zlín, náměstí Míru č.p. 12, Zlín 760 01, IČ: 00283924

Teplo Zlín, a.s., Družstevní č.p. 4651, Zlín 760 05, IČ: 25321226

SMO a.s., Zlínská č.p. 172, Kvítkovice, Otrokovice 76502, IČ: 42339839

AVONET, s.r.o., Krátká č.p. 219, Luhačovice 76326, IČ: 25322478

Telco Infrastructure, s.r.o., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha 4, IČ: 08425817

EG.D s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČ: 21055050

GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, IČ: 27295567

AJK správcovská s.r.o., Moravská č.p. 99, 68801 Uherský Brod, IČ: 04704070

Ing. Jan Baran, Fabiánka III č.p. 522, Kudlov, 76001 Zlín, nar. 25.9.1954

Ing. Dana Baranová, Fabiánka III č.p. 522, Kudlov, 76001 Zlín, nar. 18.7.1957

Ing. Pavel Calábek, Sokolská č.p. 3964, 76001 Zlín, nar. 12.7.1961

Eva Chmelová, Paseky č.p. 634, 76311 Želechovice nad Dřevnicí, nar. 5.6.1981

Ing. Josef Gabriel, č.p. 173, 68709 Boršice, nar. 19.3.1962

Jaroslav Hermann, Rozhledy č.p. 298, 76001 Jaroslavice, nar. 12.3.1967

Ing. Tomáš Hermann, Dřevnická č.p. 3969/10, 76001 Zlín, nar. 18.5.1988

Darie Hermannová, Rozhledy č.p. 298, 76001 Jaroslavice, nar. 6.11.1969



Ing. Sabrina Hermannová, Pod Křiby č.p. 5630, 76005 Zlín, nar. 10.7.1992

LUKROM, spol. s r.o., č.p. 81, 76311 Lípa, IČ: 18188281

Ing. Miroslav Lukšík, CSc., MBA, Lysá č.p. 547, 76311 Želechovice nad Dřevnicí, nar. 27.10.1950

Jiří Máčala, Zálešná II č.p. 3252, 76001 Zlín, nar. 26.2.1975

Ing. Ivan Mikulka, Nad Stráněmi č.p. 4686, 76005 Zlín, nar. 13.3.1952

MUDr. Tomáš Nečas, Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, 76001 Zlín, nar. 24.1.1988

MUDr. Eva Nečasová, Havlíčkovu nábřeží č.p. 5357, 76001 Zlín, nar. 27.11.1990

Mgr. Helena Stráská, Slovenská č.p. 3657, 76001 Zlín, nar. 24.11.1963

Ing. Pavel Stráský, Slovenská č.p. 3657, 76001 Zlín, nar. 30.9.1957

Ivana Šarmanová, Sokolská č.p. 424, 76001 Zlín, nar. 1.9.1968

Vanda Šimková, Malinová č.p. 519, 76001 Zlín, 18.7.2003

TRINITY BANK a.s., Celetná č.p. 696/40, 11000 Staré město, IČ: 25307835

Jana Vatalová, V Úvozu č.p. 449, Malenovice, 76302 Zlín, nar. 4.7.1967

Mgr. Michal Zbranek, Kúty č.p. 7233, 76001 Zlín, nar. 29.11.1991

MUDr. Barbora Zbranková, Kúty č.p. 7233, 76001 Zlín, nar. 30.1.1994

Maurizio Ambrosini, Via dei Molini 381, 19038 Sarzana, Itálie, nar. 1.7.1964

Dana Ambrosiniová, Luční č.p. 4571, 76005 Zlín, nar. 21.3.1975

Václav Beňo, Masarykova č.p. 1107, Malenovice, 76302 Zlín, nar. 1.8.1966

Ing. Helena Berková, Fügnerovo nábřeží č.p. 1505, 76001 Zlín, nar. 29.9.1952

Pavla Coetzee Netušilová, náměstí Míru č.p. 65, 76001 Zlín, nar. 18.3.1978



IMONT, s.r.o., Nábřeží č.p. 719, Prštne, 76001 Zlín, IČ: 46342681

Milena Kubáčková, Kúty č.p. 4345, 76001 Zlín, nar. 10.9.1957

Erik Lukšík, Hvozdenská č.p. 246, 76311 Lůžkovice, nar. 13.3.1997

Viktor Lukšík, Kúty č.p. 4345, 76001 Zlín, nar. 29.11.1995

Ing. Petr Minařík, Podlesí V č.p. 5426, 76005 Zlín, nar. 30.4.1978

Mgr. Jitka Minaříková, Podlesí V č.p. 5426, 76005 Zlín, nar. 5.7.1981

Hana Nováková, Kúty č.p. 4345, 76001 Zlín, nar. 22.7.1950

Tamara Pastorio, 3. pluku č.p. 4576/11, 76701 Kroměříž, nar. 17.2.1975

Václav Tomšů, Kúty č.p. 4345, 76001 Zlín, nar. 28.5.1985

Ivana Urbanová, Kúty č.p. 4345, 76001 Zlín, nar. 23.7.1972

Stanislav Zeman, Vítovská č.p. 420, Horní Ves, 76316 Fryšták, nar. 11.6.1977

Ivana Zemanová, Vítovská č.p. 420, Horní Ves, 76316 Fryšták, nar. 29.7.1973

Odůvodnění

Stavebník podal dne 15.2.2025 žádost o povolení výše uvedeného záměru. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Jelikož žádost o povolení stavby nebo zařízení nebyla kompletní, vyzval stavební úřad dne 26.3.2025 stavebníka k jejímu doložení a určil mu lhůtu do 60ti dnů od doručení výzvy. Následně řízení usnesením přerušil, obojí dokumentem vedeným pod č.j.: R/2025/39728/2.

Stavebník dne 7.5.2025 dokumentem vedeným pod č.j.: R/2025/39728/3 žádost doplnil o vyjádření dotčeného orgánu a dne 23.5.2025 pod č.j.: R/2025/39728/4 částečně o dokladovou část. Dne 25.5.2025 pod č.j.: R/2025/39728/5 požádal



stavebník o prodloužení termínu k dodání kompletní dokladové části projektu. Dne 4.7.2025 stavebník doplnil žádost pod č.j.: R/2025/39728/6 o smlouvy s vlastníkem dotčeného pozemku pro sjezd do garáží. Dne 23.7.2025 pod č.j.: R/2025/39728/8 podal stavebník do řízení žádost o povolení odstranění stavby, zařízení a terénních úprav, části objektu rehabilitačního centra a administrativní budovy. Stavební úřad žádost o povolení stavby (R/2025/39728/1) a o povolení odstranění části stavby (R/2025/39728/8) spojil Usnesením vedeným pod č.j.: R/2025/39728/9 dne 25.7.2025. Dne 5.8.2025 doplnil stavebník žádost o dokumentaci včetně nově navrženého objektu, vedenou pod č.j.: R/2025/39728/11.

Podle § 188 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad dne 7.8.2025 vyrozuměl o zahájení řízení účastníky řízení a dotčené orgány (pod č.j. R/2025/39728/7) a určil, podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a upozornil je, že k později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto. Současně dal účastníkům řízení možnost, aby se vyjádřili k podkladům rozhodnutí v dané lhůtě, v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „správní řád“).

Možnost práva nahlížení do spisu využili účastníci řízení:

- dne 18.8.2025 paní Jana Vatalová, V úvozu č.p. 449, Zlín - Malenovice
- dne 3.9.2025 SVJ 5476, Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, Zlín
- dne 25.9.2025 Ing. Jan Baran, Fabiánka III č.p. 522, Zlín

Ve stanovené lhůtě podali shodné námitky do řízení účastníci řízení:

1. dne 22.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/12 a R/2025/39728/18 - MUDr. Barbora Zbranková a Mgr. Michal Zbranek, oba bytem Kúty č.p. 7233, Zlín, vlastníci bytové jednotky č. 201 v domě č.p. 7233, 760 01 Zlín, na pozemku parc. č. st. 9301, v katastrálním území Zlín [635561], zapsané na LV č. 30479, každý s ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2. Součástí námitek byla video a fotodokumentace zaslaná datovou službou.



2. dne 22.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/5 - Darie Hermannová a Jaroslav Hermann, oba bytem Rozhledy č.p. 298, Zlín, vlastníci bytové jednotky č. 405 v domě č.p. 7233, 760 01 Zlín.
3. dne 22.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/16 - Jiří Máčala, bytem Zálešná II č.p. 3252, vlastník bytové jednotky č. 303 v domě č.p. 7233, 760 01 Zlín
4. dne 22.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/17 - Ing. Sabrina Hermannová, bytem Pod Kříby č.p. 5630, Zlín, vlastník bytové jednotky č. 202 v domě č.p. 7233, 760 01 Zlín

Námitka č. 1 ze dne 22.8.2025, vedená pod č.j. R/2025/39728/12 a R/2025/39728/18 - MUDr. Barbora Zbranková a Mgr. Michal Zbranek, oba bytem Kúty č.p. 7233, Zlín, vlastníci bytové jednotky č. 201 v domě č.p. 7233, 760 01 Zlín, na pozemku parc. č. st. 9301, v katastrálním území Zlín [635561], Cítuji:

"Věc: "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín - Kúty" na pozemcích st. p. 4569, 6687/1 a parc. č. 3020/4, 3013/4 v katastrálním území Zlín

Na základě doručení oznámení o zahájení řízení o povolení záměru "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín — Kúty" uplatňujeme v 15 denní lhůtě od doručení následující námitky:

1. Zhoršení světelných poměrů v bytových jednotkách

Stávající sousední objekt již významně omezuje přístup denního světla do našeho bytu (specifikován shora). Další výstavba šestipodlažního bytového domu povede k dalšímu zásahu do našich práv, konkrétně ke snížení oslunění a denního osvětlení. Žádáme, aby stavební úřad zajistil posouzení stavby z hlediska hygienických limitů oslunění a denního osvětlení dle příslušných předpisů a aby stavba nebyla povolena v rozporu s těmito požadavky.

2. Omezení užívání našeho pozemku a bytového domu během stavby

Stavba bude probíhat v bezprostřední blízkosti našeho bytového domu. Žádáme proto, aby stavební úřad stanovil podmínky zajišťující bezpečný vstup do našeho domu a aby nedocházelo k omezení přístupu k nemovitosti, včetně parkovacích míst.



3. *Ochrana našeho majetku před poškozením*

Vzhledem k blízkosti stavby hrozí poškození fasády, oken, zámkové dlažby a parkovacích ploch našeho domu. Žádáme, aby stavební úřad stanovil podmínky, které zajistí ochranu našeho majetku, případně jasně určil odpovědnost stavebníka za případné škody a povinnost jejich náhrady.

4 *Hluk a prašnost v průběhu stavby*

Žádáme, aby stavební a bourací práce probíhaly pouze v pracovní dny a pouze v denní době (nejpozději do 16:00), tedy aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování hlukem a prachem, zejména v době večerního a nočního klidu, a byla tak chráněna naše práva na nerušené užívání bytu, a aby víkendové práce nebyly povoleny.

5. *Neoprávněné zahájení bouracích prací*

Máme důvodné podezření, že již nyní probíhají na uvedené adrese, minimálně ve střední části B objektu (stávající čtyřpodlažní část), bourací práce, ačkoli stavební řízení o záměru teprve bylo zahájeno a dosud nebylo vydáno pravomocné povolení. Žádáme proto stavební úřad, aby tuto skutečnost neprodleně prověřil a přijal odpovídající opatření, pokud se jedná o nepovolený zásah do stavby. Aktuální fotografie z místa Vám připojujeme k tomuto podání, zároveň Vám je i s pořízenými videozáznamy přikládáme na flash disku a zasíláme i prostřednictvím datové schránky účastníka řízení Mgr. Zbranka.

6. *Již probíhající omezování přístupu k parkovacím místům a zajištění náhradního parkování*

Požadujeme, aby byl zachován nerušený přístup k našim parkovacím stáním; pokud by k omezení došlo, žádáme zajištění náhradního parkování v odpovídající vzdálenosti a bez nákladů pro vlastníky. Již nyní však v souvislosti s (pravděpodobně neoprávněně) zahájenými pracemi na objektu (viz bod 5) dochází k omezení přístupu k našim parkovacím stáním — často není možné z místa okamžitě odjet, protože příjezd blokují cizí vozidla. Tato situace je o to závažnější, neboť účastnice řízení MUDr. Zbranková očekává v dohledné době



narození potomka a potřebuje mít zajištěnu možnost kdykoli bez překážek vyjet ze svého parkovacího místa." Konec citace.

Vyjádření SÚ

1. Zhoršení světelných poměrů v bytových jednotkách

- Stavební úřad z projektové dokumentace stavby ověřil, že nadstavba rehabilitačního centra bude umístěna severně od objektu č. p. 7233 na pozemku st. parc. č. 9301. Z uvedeného důvodu není možné, aby stávající poměry oslunění objektu č.p. 7233 nezůstaly zachovány. Zároveň stavební úřad konstatuje, že v objektu č.p. 7233 na pozemku parc. č. 9301 nejsou ze severní strany umístěny žádné okna do obytných místností.

2. Omezení užívání našeho pozemku a bytového domu během stavby

- Stavební úřad pro realizaci stavby ve výroku tohoto rozhodnutí, v bodě č. 10, stanovil podmínky pro umístění a provedení stavby, kterými zabezpečil bezpečný vstup do domu č. p. 7233 a to v souladu s projektovou dokumentací stavby.

3. Ochrana našeho majetku před poškozením

- Stavební úřad v rozhodnutí v souladu s projektovou dokumentací stanovil podmínky realizace stavby. Uvedené podmínky musí stavebník dodržet. Stavební úřad současně nemůže obecně stanovit objektivní odpovědnost stavebníka za veškeré škody, které vzniknou na majetku sousedních vlastníků nemovitostí v době realizace stavby. Je na poškozeném, aby prokázal škodu, její výši, okamžik vzniku a označil škůdce a prokázal příčinnou souvislost mezi jeho jednáním či opomenutím a škodlivým následkem.

4. Hluk a prašnost v průběhu stavby

- K námitce spočívající ve způsobení hluku během stavby správní orgán uvádí následující. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje vydala Závazné stanovisko č.j. KHSZL 13986/2024, ve kterém svůj souhlas váže na splnění



podmínek. Z obsahu závazného stanoviska vyplývá, že v průběhu realizace stavby budou veškeré stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby nedocházelo v chráněném vnitřním prostoru sousedních staveb k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v §11 odst. 4 nařízení vlády ČR č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a rovněž tak, aby nedocházelo v chráněném venkovním prostoru okolních staveb k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v § 12 odst. 9 a v příloze č.3, část B shora citovaného vládního nařízení. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném technickém stavu. Motory mobilní techniky, která se bude používat na stavbě, budou udržovány v optimálním pracovním režimu a nebudou se nezvyšovat zbytečně otáčky, aby nedocházelo k nedokonalému spalování paliva a k vytváření škodlivin ve výfukových plynech a zbytečného hluku.

Stavebník při výstavbě přijme obvyklá opatření pro omezení zmínění vlivů výstavby tak, aby dopady na okolní zástavbu byly v přijatelné míře. Požadavek na realizaci stavby toliko v pracovních dnech do 16:00 stavební úřad nicméně vyhodnotil coby excesivní a potenciálně omezující urychlené provedení a dokončení stavby.

5. Neoprávněné zahájení bouracích prací

- Na základě podané námítky týkající se neoprávněného zahájení bouracích prací, vyzval stavební úřad dne 6.10.2025 dokumentem vedeným pod č.j. R/2025/39728/26 stavebníka a zároveň i vlastníka objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra, k účasti na kontrolní prohlídce, k prověření nepovolených zahájení bouracích prací. Tato se konala dne 23.10.2025 a stavební úřad zjistil, že byly prováděny pouze stavební úpravy bez zásahu do nosných konstrukcí, nevyžadující povolení stavebního úřadu. Zároveň nebyly zjištěny žádné stavební úpravy, které jsou součástí projektové dokumentace stavby Nadstavba rehabilitačního centra. Stavební úřad proto neshledal porušení stavebního zákona, a proto nezačal samostatné řízení spojené s tvrzenými bouracími pracemi.



6. Již probíhající omezování přístupu k parkovacím místům a zajištění náhradního parkování

- Stavební úřad v řízení projednává záměr, a není příslušný zajišťovat stavebníkovi ani ostatním účastníkům řízení možnost okamžitého odjetí z místa, na němž vozidlem parkuje. Námitka je mimoběžná s předmětem řízení. Stavební úřad uvedl v rámci tohoto rozhodnutí podmínky, které stavebník musí při provádění stavby dodržovat, jež se týkají vztahu k sousedním pozemkům. V případě, že by stavebník realizací stavby způsobil blokování osobních automobilů vlastníkům bytových jednotek, je nutné se obrátit na Policii ČR a situaci řešit občanskoprávní cestou.

Námitka č. 2 ze dne 22.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/13 - majitelé bytových jednotek domu Kúty č.p. 1941, Zlín, cituji:

"Věc : Podání námitek proti povolení stavebního záměru

Odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení správních řízení dne 7.srpna 2025 veřejnou vyhláškou oznámil, že obdržel žádost stavebníka

Pozemní stavitelství a.s., Kúty č.p. 3967, 760 01 Zlín, o povolení stavby nazvané:

„Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín — Kúty“.

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení tímto účastníky řízení a dotčené orgány

I. Vyrozumívá podle S 188 stavebního zákona a v návaznosti na S 47 odst. 1 správního řádu, o zahájení řízení o povolení části odstranění části stavby.

II. Oznamuje podle S 188 stavebního řádu, v návaznosti na S 47 odst. 1 správního řádu, zahájení řízení o povolení záměru

Jsme majiteli bytových jednotek v bytovém domě na adrese Kúty č.p. 1941, Zlín. Jako účastníci podáváme námítky proti povolení výše uvedeného záměru.



Navrhovanou výstavbou nových bytů v lokalitě západní části sídliště Kúty dojde k dalšímu zahuštění výstavby. Již v roce 2022 jsme podávali námitku (adresovanou Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení dne 20.7.2022) proti podobnému záměru investora. Stejně argumenty jsme použili i v roce 2024 proti požadavkům na pronájem/výpůjčku pozemků ve prospěch Pozemního stavitelství Zlín a.s., které uveřejnil na úřední desce Majetkový odbor MMZ. Stále se snažíme upozornit na narůstající koncentraci bytů i obyvatel a s tím spojenými problémy v této části města.

Po roce 1998 zde přibylo 106 nových bytových jednotek, oproti původním 200 bytům. Ne vždy jsme se mohli vyjádřit k nové zástavbě. Současně s výstavbou se nezměnilo nic ke zlepšení kvality života. Komunikace, parkovací plochy vše zůstalo v původních parametrech a časem se zhoršující kvalitě. Pouze ubylo zelených ploch, které ustoupily nové výstavbě. Na první pohled je zřejmé, že z promyšleného sídliště se zelenými plochami, s domy umístěnými tak, aby si vzájemně nestínily, se stává shluk budov s velmi odlišným architektonickým zpracováním. Nová výstavba působí chaoticky, disharmonicky.

Výstavbou nových 46 bytových a 6 ubytovacích jednotek by se počet bytů oproti původnímu konceptu této části sídliště téměř zdvojnásobil. S novými byty roste i počet aut, a tím potřeba parkovacích míst. Ty snad sice vznikají v počtu, který je předepsán stavebním zákonem, což ale neodpovídá skutečné potřebě.

Parkovací plochy před domy č.p. 1941 až 1947 navíc nejsou určeny jen obyvatelům, těchto domů, ale jsou definovány jako veřejné, tzn. že zde parkují návštěvníci Pozemního stavitelství, nedalekého Lékařského domu a obyvatelé okolních i vzdálenějších míst. Podobně se doposud dlouhodobě užívala i parkovací místa u vstupu do rehabilitačního centra, tedy na pozemku stavebníka. Tato jsou nyní plánována jako místa pouze pro účastníky nové výstavby. V této době dochází spíše ke zmenšování počtu míst k zaparkování v dostupné vzdálenosti. V plánu města je úprava plochy k parkování u základní školy Komenského I a II. Toto místo doposud užívali motoristé ve večerní době, kdy personál svá místa opustil, což se změnou velikosti plochy před budovami změní.



Naše námitka č. 1 se týká toho, že řešenou stavbou je dotčen i pozemek parcelní číslo 3020/4 v k. ú. Zlín, které je užíváno jako parkovací plocha a kde je podle záměru plánován vjezd do parkingu.

V roce 2024 Rada města Zlína schválila výpůjčku pozemku o rozměrech 18 m² Pozemnímu stavitelství Zlín a.s.. Jedná se o jedno parkovací místo. Proti tomuto záměru zapůjčení pozemku jsme podali námitky. Žádali jsme o sdělení, zda a jak se k dané věci vyjádřili některé odborné útvary MMZ. Jako odpověď jsme obdrželi nic neříkající kratičkou zprávu o zapracování připomínek občanů do podkladů pro Radu MZ.

- Vjezd do parkovacích stání ze zapůjčeného místa o výše uvedené velikosti 18 metrů čtverečních a šířce garážových vrat 4 metry by byl nedostatečný a velmi nebezpečný. Je zřejmé, že výstavba by zmenšila parkovací možnosti až o 3 stávající místa. Dáte by vjezd ústil přímo do plochy parkoviště a nikoli, jak je standartní způsob na komunikaci. Přitom stavebníkovi by mohl daleko lépe vyhovovat vjezd do parkingu ze západní strany objektu, kde bude i vchod pro obyvatele. Výjezd by byl veden přímo na komunikaci procházející sídlištěm a spojující ulici 2.května s Fügnerovým nábřežím. Stejným směrem je definován i výjezd z parkovacích míst domu Kúty 7233. Stavebník by pak nemusel vytvářet parkovací místa nahrazující ta veřejná, která by byla zrušena trvale. O přesun vjezdu do parkingu usilujeme i proto, že se obáváme zvýšené hlučnosti a prašnosti. Výška nových budov více uzavře stávající prostor parkoviště, což samo o sobě dává předpoklad, že dojde ke zvýšení negativních jevů. Pokud by byl vjezd do parkingu realizován podle předloženého záměru došlo by i ke zvýšení exhalací výfukových plynů.
- Celkově je nutno konstatovat, že nejen parkovací plochy, ale ani komunikace nekorespondují s potřebami obyvatel. U místních cest spojujících Třidu 2.května s Fügnerovým nábřežím nejsou chodníky po celé délce spojnice, takže dochází k nebezpečným situacím, které ohrožují nejen účastníky silničního provozu, ale i chodce

Námitka č. 2 - Dalším problémem je skutečnost, že stavbou, její západní a severní strany objektu, a stávajícími domy č.p. 1941 a č.p. 5476 vznikne téměř



uzavřený prostor, který bude zdrojem dalších nežádoucích dopadů na život obyvatel. Větší počet oken a zavěšených balkonů je směřován k původní zástavbě. Namísto miniaturního zeleného ostrůvku, zde bude více či méně velmi rušná vstupní zóna.

Námitka č. 3 - Vysoká hustota zástavby má velký vliv na životní prostředí a ovlivňuje kvalitu života, vede ke ztrátě soukromí, ale i sociální izolaci, ke změnám pohody bydlení.

Jednoduchá řešení, jak rychle a beze zbytku zhodnotit dřívější stavbu, která nesloužila bydlení, by neměla nahrazovat skutečnou bytovou výstavbu. Jednostranně tak převládá soukromé, čistě ekonomické hledisko. Jak ukazuje předložený záměr, tato činnost nepřináší žádné zlepšení infrastruktury, atraktivity, kvality veřejného prostoru či jiné pozitivní vlivy. O negativních účincích je třeba hovořit nejen ve vztahu na nejbližší okolí novostavby, ale i na další obyvatele dotčených částí města a někdy i na budoucí obyvatele nových bytů. Snižuje se hodnota dříve budovaných a revitalizovaných nemovitostí.

- Proto **navrhujeme zvážit možnost snížení počtu plánovaných bytů**. Investor by pak neměl problémy s hledáním náhradních parkovacích míst. Jsou využity téměř všechny dosavadní zelené plochy v jeho vlastnictví. Zeleň už představují pouze vzrostlé stromy, které se (doufejme) nesmí kácet. Pro novou výškovou výstavbu se využívá i plocha doposud přízemní budovy rehabilitace, která byt byla situována do prostoru sídliště, přesto byla v minulosti navržena svou výškou s větším respektem k danému prostředí a potřebám obyvatel.

Žádáme, aby naše námitky byly řádně přezkoumány a abychom byli o jeho výsledku písemně informováni. Děkujeme za vstřícné posouzení

Příloha: seznam majitelů bytových jednotek domu Kúty č.p.1941, Zlín

Účastníci řízení - řízení Z/2025/39728

Pálka Josef, Kúty 1941, 76001 Zlín, Pálková Hana, Kúty 1941, 76001 Zlín, Adámková Chytilová Zdeňka, Kúty 1941 76001 Zlín, Ambrož Martin Ing., Fr.Bartoše 362, Mladcová, 76001 Zlín, Buchta Ladislav, Kúty 1941, 76001 Zlín,



Býmová Jana Mgr., 2.května 4098 76001 Zlín, Čech Filip, Kůty 1941, 76001 Zlín, Čechová Simona, Tyršova 1071, Malenovice 76302 Zlín, Hořejší Jan, Kůty 1941, 76001 Zlín, Hořejší Marie, Kůty 1941, 76001 Zlín, Kalus Vojtěch, Ing., Kůty 1941, 76001 Zlín, Kišš Milan, Kůty 1941, 76001 Zlín, Kohoutková Alžběta, Kůty 1941, 76001 Zlín, Kolář Daniel Bc., Kůty 1941, 76001 Zlín, Kolářová Eva Bc., Kůty 1941, 76001 Zlín, Krajíček Ondřej, Kůty 1941, Zlín, Malčicová Dagmar, Kůty 1941, 76001 Zlín, Maliňák Radek, Kůty 1941, 76001 Zlín, Moskal Ladislav Mgr., č.p. 19, 76323 Horní Lhota, Moskalové Jarmila, č.p. 19, 76323 Horní Lhota, Mudráková Petra Mgr., Cyrilometodějské 885 76601 Valašské Klobouky, Neubauer Tomáš, Kůty 1941, 76001 Zlín, Neubauerová Bronislava, Kůty 1941, 76001 Zlín, Novotný Miroslav, Kůty 1941, 76001 Zlín, Procházka Luděk, Kůty 1941, 76001 Zlín, Šenkové Lenka, Kůty 1941, 76001 Zlín, Šťastná Pavla, Kůty 1941, 76001 Zlín, Šťastný Jaroslav Ing., Kůty 1941, 76001 Zlín, Trochtová Ilona Mgr., Kůty 1941, 76001 Zlín, Valla Petr, Příkrá 6459, 76001 Zlín, Pospíšilová Marie, Kůty 1941, 76001 Zlín, Zedník Vlastimil, Kůty 1941, 76001 Zlín, Zlý Václav, Kůty 1941, 76001 Zlín, Žáček Miroslav, Kůty 1941, 76001 Zlín". Konec citace.

Vyjádření SÚ

- Účastníci tvrdí, že záměr v území zahušťuje výstavbu. Tuto námitku stavební úřad zamítá. Stavební úřad vychází z územního plánu, který dotčené území označuje jako stabilizovanou plochu bydlení hromadného. Hlavní využití ploch Bydlení hromadné Územní plán Zlína určuje jako bydlení v bytových domech. Z uvedeného plyne, že předmětný záměr je v souladu s hlavním využitím dotčené plochy. Dále územní plán požaduje, aby ve stabilizovaných plochách byla zohledněna výšková hladina, charakter a struktura zástavby. Stavební úřad uvádí, že záměr výškou odpovídá hladině okolní zástavby. Dále stavební úřad uvádí, že charakter záměru v podobě stavby pro hromadné bydlení rovněž odpovídá v území stabilizovanému funkčnímu využití. Konečně, stavební úřad považuje i zvolenou strukturu zástavby za odpovídající okolní zástavbě, neboť se jedná o záměr výškové stavby pro bydlení na stávajícím půdorysu dosud nízkopodlažní stavby. Stavební úřad neshledává jako relevantní námitku, že z promyšleného sídliště se stává shluk budov s velmi odlišným architektonickým zpracováním, v němž má novostavba působit chaoticky a disharmonicky. Stavební úřad vnímá



záměr jako doplnění obrazu stávajícího sídliště a architektonické zpracování považuje za soudobé.

- Účastníci tvrdí, že počet parkovacích míst pro osobní automobily vznikající v záměru neodpovídá skutečné potřebě, ač jejich množství odpovídá počtu předvídanému ve stavebním zákoně.

K uvedené námitce stavební úřad uvádí, že nemůže po stavebníkovi požadovat větší počet parkovacích stání než stanovený ve stavebním zákoně, resp. jeho prováděcí vyhlášce. Námitce podatelů z tohoto důvodu nelze vyhovět. Stavební úřad v tomto řízení také neposuzuje plány města na úpravu ploch k parkování u základní školy Komenského I. a II. či jiné parkovací plochy mimo pozemky záměru.

1. Námitka se týká dotčení pozemku parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín. Podatelé tvrdí, že nesouhlasí s výpůjčkou části pozemku stavebníkovi. Dále tvrdí, že výpůjčka je nedostatečná pro bezpečný vjezd do garážových vrat a pozemní komunikace neodpovídá stávajícím potřebám.

K této námitce stavební úřad uvádí, že není v jeho pravomoci rozhodovat o tom, komu Rada města Zlína pronajme část pozemku. Z projektové dokumentace záměru je patrné, že předmětná výpůjčka umožňuje dostatečný přístup ke garážovým vratům záměru (š. 4,0 m). Stavební úřad má ve správním spisu i vyjádření PČR, z něhož je patrné, že zvolené dopravní řešení odpovídá bezpečnému provozu na pozemní komunikaci.

2. V námitce je tvrzeno, že realizací záměru dojde v souvislosti s existencí domů č.p. 1941 a č.p. 5476 ke vzniku uzavřeného prostoru, který bude zdrojem nežádoucích dopadů na život obyvatel z důvodu většího počtu oken a nahrazení miniaturního zeleného ostrůvku rušnou vstupní zónou. Stavební úřad k této námitce uvádí, že realizací záměru dojde ke změně místních poměrů, kterou nelze označit za negativní, natož výrazně negativní. Nová okna a balkóny umožní zvýšenou sociální kontrolu lokality. Nelze rozumně očekávat, že se tvrzená rušná vstupní zóna záměru očekávatelným pohybem obyvatel záměru bude vymykat stávajícím poměrům u vstupních portálů sousedních bytových domů.



3. V poslední námitce namítající tvrdí, že vysoká hustota zástavby má velký vliv na životní prostředí, ovlivňuje kvalitu života, vede ke ztrátě soukromí, ale i sociální izolaci, ke změnám pohody bydlení. Uvedená tvrzení namítající ničím nepodpírají. Stavební úřad v tuto chvíli nemůže než konstatovat, že vysoká hustota zástavby má pozitivní vliv na životní prostředí bráněním fenoménu rozrůstání měst do volné krajiny, ovlivňuje kvalitu života obyvatel zvýšením poptávky po službách, které umožňuje v hustě osídlených oblastech profitabilně provozovat. Tvrzená ztráta soukromí musí být posuzována se stávající mírou pocítovaného soukromí, která ve tvrzené husté zástavbě je již nevalná. Obdobně fenomény sociální izolace a změn pohody bydlení je potřebné poměřovat ke stávajícímu stavu, přičemž není z čeho odvodit, že záměrem dojde k jejich zhoršení.

Námítka č. 3 ze dne 22.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/14 - podali námítky vlastníci bytových jednotek prostřednictvím Společenství vlastníků jednotek domu Kúty č.p. 1944, 1945, 1946, 1947 ve Zlíně, cituji:

"Nesouhlas se záměrem výstavby další bytové výstavby v sídlišti Kúty

Vážený pane vedoucí,

*jsme obyvatelé sídliště, které v současnosti čítá cca **310 bytových jednotek**. Původní projektová dokumentace této lokality byla navržena pro cca 200 bytů, a tomu odpovídala i vybudovaná infrastruktura - zejména **parkovací plochy, příjezdové komunikace a místa pro sběrné nádoby komunálního odpadu**.*

V průběhu let však došlo k postupnému zahušťování zástavby a počet bytů narůstá, aniž by byla odpovídajícím způsobem navýšena kapacita dopravní a technické infrastruktury. Situace se zhoršila výstavbou nového bytového domu č.p. 7233, vedle stávajícího rehabilitačního střediska SponteSua, při níž ubylo další množství parkovacích míst.

Odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení správních řízení dne 7.srpna 2025 veřejnou vyhláškou oznámila že obdržel žádost stavebníka Pozemní stavitelství a.s., Kúty č.p. 3967, 760 01 Zlín, IČ 46900918 o povolení stavby



nazvané: „Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín Kúty“.

V tomto záměru je plánována výstavba dalších 46 bytů a 6 ubytovacích jednotek, se kterým jako obyvatelé původních domů zásadně nesouhlasíme.

*Podle § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, musí být při nové výstavbě zajištěna odpovídající kapacita odstavných a parkovacích stání. Dále § 90 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ukládá, aby stavební úřad při umísťování staveb posuzoval, zda je záměr v souladu s požadavky na **dopravní obslužnost a kapacitní napojení**. Tyto požadavky však v našem sídlišti nejsou a nemohou být splněny, pokud nebude současně řešena kapacita parkování a dalších prvků dopravní infrastruktury.*

Domníváme se proto, že:

- dochází k nepřiměřenému **zahušťování zástavby** v této lokalitě,*
- stávající **dopravní a technická infrastruktura** již nyní neodpovídá potřebám obyvatel a nesplňuje požadavky právních předpisů,*
- v důsledku toho **klesá kvalita bydlení i hodnota našich bytů**.*

Žádáme proto, aby Magistrát města v rámci projednávání tohoto záměru neumožnil další bytovou výstavbu v této lokalitě, dokud nebudou systémově a kapacitně vyřešeny základní podmínky pro život stávajících obyvatel — zejména parkování, obslužné komunikace a plochy pro odpadové hospodářství.

Děkujeme za zvážení našich připomínek." Konec citace.

Vyjádření SÚ

- Námitka na zahušťování zástavby v rámci navrhované stavby je neopodstatněná, neboť stavba je navržena v půdorysné stopě stávající stavby na pozemku st. p. 4569 v k.ú. Zlín. Stavební úřad se problematikou této námitky zabíral na str. 34-36 tohoto rozhodnutí.



- Námitka ohledně požadavku na počet parkovacích míst s ohledem na platnou legislativu je řešena již v rámci komentáře k námitce vedené pod č.j. R/2025/39728/21 výše.

- K námitce ohledně namítané snížené kvality bydlení a hodnoty bytů uvádí stavební úřad následující: Užívání bytového domu obvyklým způsobem nemůže obtěžovat okolní stavby nad přípustnou míru. Stavební úřad při posuzování těchto námitek účastníka vychází ze základního předpokladu, že možné narušení pohody bydlení je spojeno s překročením nebo nedodržením obecných norem a v nich vyjádřených technických požadavcích na výstavbu. Opačně ale platí, že dodržení a nepřekročení těchto norem, které svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení znamená, že pohoda bydlení by neměla být výstavbou zasažena. Z pohledu správního orgánu a po posouzení relevantních podkladů dodaných stavebníkem správní orgán uzavírá, že tyto normy dodrženy jsou a je prokázán soulad s veřejným zájmem.

K námitce narušování pohody bydlení, je třeba ze strany správního orgánu dodat, že pohoda bydlení se posuzuje vždy individuálně, a to také ve vztahu k poloze dotčených nemovitostí. Jinými slovy – jsou jiné nároky na pohodu bydlení v centru města a na jeho okraji. Stavební úřad při hodnocení urbanistického a architektonického charakteru prostředí bere v potaz, že posuzovaná stavba je stavbou umístěnou v zastavěné části poblíž centra města, kde nelze nepochybně očekávat stejnou pohodu bydlení jako v případě bydlení na okraji města, např. ve vilové čtvrti atp. S tím vším je také spojena intenzivnější doprava, jakož i vyšší koncentrace osob na přilehlých veřejných prostranstvích apod. Tato negativa bydlení poblíž centra města, která mají sama o sobě za následek snížení pohody bydlení, jsou kompenzována pozitivy, která však nemusí oceňovat každý obyvatel centra, jak ostatně uzavírá rozsudek NSS z 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40.

K námitce pohody bydlení stavební úřad dále uvádí, že účastníci řízení nemohou mít subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich nemovitosti, byly navždy zakonzervovány a nemohly se měnit. Změny ve využití území včetně nejrozumnějších stavebních aktivit jsou přirozenou součástí vývoje společnosti. Zvláště v urbanizovaném území a v



souvislé zástavbě pak nelze vyloučit určitý vliv jednotlivých staveb a jejich umístění na okolní pozemky či stavby, podstatné je, aby míra tohoto vlivu nebyla neúnosná. Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovatelných standardů na bydlení. Z hlediska pohody bydlení jde o budoucí užívání sousedních staveb a vzájemný vliv jejich obyvatel. Nahlížení do soukromí - obtěžování pohledem nelze považovat za imisi ve smyslu § 1013 občanského zákoníku. Pokud by docházelo v budoucnu k jinému obtěžování např. rušení nočního klidu, je třeba se obrátit s tímto problémem na městskou policii, do jejíž kompetence záležitost spadá.

- Námitka na neřešené plochy pro odpadové hospodářství je neopodstatněná, neboť v rámci stavby (viz. výkres C.3 Koordinační situace) je na pozemku investora, navrženo místo pro kontejnery na domovní odpad, s odpovídající kapacitou pro obyvatele navrhované stavby tj. 30l odpadu/osoba/týden.

Konkrétně jsou navrženy 3 kontejnery na směsný domovní odpad, 1 kontejner na papír, 1 kontejner na plasty.

Námitka č. 4 ze dne 21.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/19 - Teplo Zlín, a.s., cituji:

"Námítky k řízení č. R/2025/397278

Název stavby: Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín-Kúty

Vznášíme námítky za společnost Teplo Zlín:

- Ke stavbě podzemních garáží objekt č.p. 4345, SO 003, umístěné na pozemku 6687/1 v k.ú. Zlín. V rámci tohoto objektu máme uzavřené věcné břemeno pro umístění technologie výměňkové stanice (VS) vč. příslušných rozvodů Tato VS zásobuje objekt č.p. 4345 tepelnou energií. V rámci přípravy stavebního řízení jsme stavebníkem nebyli osloveni k vyjádření ohledně existenci sítí ani vnitřních stavebních úprav.*
- Požadujeme předložení projektu a projednání ze strany naší společnosti.*



Zasíláme Vám tuto zprávu a jsme s pozdravem.

Milan Matějka, provozní náměstek." Konec citace.

vyjádření SÚ

Na základě žádosti ze dne 27.8.2025 stavebník doložil dne 5.9.2025 do spisu pod č.j.: R/2025/39728/24 Vyjádření k PD od společnosti Teplo Zlín, a.s., souhlasí bez podmínek. SÚ neseznamoval účastníky řízení s podklady pro rozhodnutí, jelikož uvedené vyjádření společnosti Teplo Zlín, a.s. nijak neovlivnil předmětný záměr a nevyvolal žádnou změnu záměru či jeho doplnění.

Námitka č. 5 ze dne 20.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/20 - Jana Vatalová, V Úvozu č.p. 449, 763 02 Zlín 4 - Malenovice, cituji:

"Věc: Námitka do řízení R/2025/39728/7 (Záměr Z/2025/29280)

Na základě oznámení o zahájení řízení a po nahlédnutí do podkladů k rozhodnutí žádám, aby byla i po umístění nových parkovacích míst dodržena stávající šíře průjezdu k parkovacím místům, které jsou umístěny u bytového domu Kúty 7233, Zlín. Zároveň žádám o zachování původního manévrovacího prostoru u těchto parkovacích míst, hlavně u parkovacího místa č. 17.

Jedná se o parkovací místa č. 17 a 19, které patří k bytovým jednotkám na adrese Kúty 7233/302 a 7233/304 Zlín, které jsou v mém vlastnictví.

Plánek umístění těchto parkovacích míst přikládám.

Děkuji, s pozdravem

Účastník řízení: Jana Vatalová, V Úvozu 449, 763 02 Zlín 4 - Malenovice". Konec citace.

vyjádření SÚ

Prostor, pro umístění pěti parkovacích míst na jižní straně objektu je stávající a nedochází ním ke změně šířky průjezdu ke stávajícím parkovacím místům č. 17 a č. 18 ve vlastnictví paní Vatalové. Současný manévrovací prostor zůstává



zachován. Stávající parkovací stání č. 19 na severovýchodní straně objektu není stavbou dotčeno.

Námítka č. 6 ze dne 1.9.2025 pod č.j. R/2025/39728/21 - SVJ Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, 760 01 Zlín, cituji:

"Nesouhlas s povolením záměru stavby nazvané:

„Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín – Kúty“

na pozemku st. p. 4569, 6687/1 a parc. č. 3020/4, 3013/4 v k. ú. Zlín.

Záměr: Z/2025/29280“

Řízení: R/2025/39728

Č. j.: R/2025/39728/7

Vyřizuje: Bc. Bohdana Žáková

Jako sousední Společenství vlastníků jednotek „**SVJ Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, 760 01 Zlín**“, jehož se plánovaný záměr výstavby přímo dotýká, podáváme tímto **nesouhlas s povolením stavby nazvané „Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín – Kúty“**

Odůvodnění nesouhlasu

1.

Předložená projektová dokumentace stavby „Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín - Kúty“, řeší příjezd a výjezd do a z garáží v 1.NP navrhovaného objektu SO 002 ze severní strany přes stávající parkoviště zrušením 1 parkovacího místa se šířkou 2,5 m. Stávající parkoviště je celoročně využívané obyvateli okolních panelových domů, a to tak že auta parkují nejen na určených místech, ale i v uličkách mezi těmito místy – viz foto



2.

*Jelikož se jedná o jediný sjezd zpřístupňující pozemek plánovaného bytového domu **jsou nedodržena** ustanovení Vyhlášky č.146/2024 Sb., § 9 Veřejné prostranství, odst..1, kdy nejmenší šířka veřejného prostoru, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu je 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 10,5 m.*

Toto ustanovení je viditelně porušeno – aby stavebník zajistil normový přístup na pozemek, musel by tedy požadovat zrušení nikoliv jednoho místa, ale min. 4 / 5 parkovacích míst tj 10,0 / 12,5 m, čímž by situaci s parkováním v prostoru Kúty opětovně zhoršil.

Závěr bodu 2) – minus 4 parkovací místa

3.

Deklarovaná náhrada zrušeného parkovacího místa počtem 8 parkovacích míst při západním okraji pozemku parc. č. 3013/4 podél ul. Kúty před vstupem do rehabilitačního centra je zcela lživá, neboť tato místa jsou v současnosti celodenně a celotýdně, zvláště ve večerních hodinách využívána a nelze je považovat za nová, náhradní – viz foto

Závěr bodu 3) – minus 8 parkovacích míst

4.

*Ze znalosti PD, která byla předložena na SÚ, je v navrhované stavbě umístěno **46 bytových jednotek** ve skladbě 5x 1+KK, 40x 2+KK, 1x 3+KK s počtem 88 obyvatel a **6 ubytovacích jednotek** 1+KK.*

*Pro takto navržený počet BJ a UJ je navrženo **48 parkovacích míst**, což zřejmě odpovídá výpočtu dle nově přijaté Vyhlášky 146/2024 Sb., kdy pro jednu BJ do velikosti 120 m² je uvažováno 1 parkovací stání a pro ubytování přechodné je 1 parkovací stání na 3 lůžka.*



Takto stanovený výpočet ovšem zcela popírá realitu současného stavu automobilizace, neboť se jedná o základní počet míst, který má být v územním plánu korigován procentuálním koeficientem – dříve dle ČSN 73 6110 byl určen koeficient k_a – součinitel vlivu stupně automobilizace.

Jelikož současný Územní plán MMZL přijatý před platností Vyhl. 146/2024 Sb. toto neřeší, bylo by zcela nezbytné, aby SÚ trval na výpočtu parkovacích míst dle ČSN 73 6110 za použití koeficient k_a – součinitel vlivu stupně automobilizace – min. 1,25

Výpočet potřeby parkovacích stání dle ČSN 736110 – čl.14.1.4, 14.1.6 a 14.1.11

Pro určení potřebného počtu odstavných stání O_o je využito zařazení dle Tabulky 34 tj.

Bydlení – obytný dům činžovní – účelová jednotka = byt o 1 obytné místnosti, byt do 100 m² celkové plochy, byt nad 100 m² celkové plochy.

Určení počtu parkovacích stání P_o je dáno Tabulkou 34

Obytné okrsky – účelová jednotka – obyvatel – 20 obyv./účel. jednotku

Ubytování

- Přechodné ubytování

- účel. jednotka – lůžko – 3 lůžka /účel. jednotku

$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$

N = celkový počet stání pro posuzovanou stavbu (pro posuzované území)

O_o = základní počet odstavných stání dle čl. 14.1.6 (viz tab. 34) při stupni automobilizace 400 vozidel/ 1000 obyvatel (1: 2,5)

P_o = základní počet parkovacích stání dle čl. 14.1.6 (viz tab. 34)

k_a = součinitel vlivu stupně automobilizace (uvažován stupeň k_a = 1,25)



kp= součinitel redukce počtu stání dle čl. 14.1.6. (viz tab. 30,31,32)

(u bytových staveb se neuplatňuje)

*Celkem požadováno dle ČSN 736110 = **62 míst***

*Celkem navrženo v předložené PD = **48 míst***

z toho v objektu SO 002 8 míst

*z toho vedle SO 002 západ **8 míst - nelze uznat (stávající stání)***

z toho podél SO 002 jih 5 míst

z toho v objektu SO 003 27 míst

*Celkem reálně navrženo v předložené PD = **40 míst***

Dle Přílohy č.1, část.2, Vyhl.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu je počet vyhrazených stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou určen takto:

*41 až 60 stání 3 vyhrazená stání navrženo v PD **0 vyhrazených stání***

Závěr bodu 4)

*Dle ustanovení **ČSN 73 6110** a provedeným výpočtem je zřejmé, že pro navrhovanou stavbu „Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín – Kúty“ je **požadováno 62 parkovacích míst**, z čehož 3 místa vyhrazená ZTP – **nesplněno**.*

*I kdybychom se drželi výpočtu základních parkovacích míst dle Vyhl.146/2024 Sb. – v počtu 48 míst, **není ani toto splněno**, neboť 8 parkovacích míst podél západní části SO 002 nelze do výpočtu použít – jedná se o stávající místa – viz bod 3).*

5.



*Parkovací místa v počtu 27 míst navrhovaná v podzemí objektu st. p. 6687/1 (SO 003) přístupná jednopruhovou rampou **jsou zcela v rozporu s ČSN 73 6058, čl. 7.3.11** – u neveřejných hromadných garáží s kapacitou do 20 parkovacích stání lze navrhnout společný vjezd a výjezd (vozidla si dávají přednost na jednopruhovém vjezdu).*

*Při plánovaném počtu 27 míst **je požadována rampa dvoupruhová**, což s ohledem na místní situaci je velmi problematické – ono je vůbec s podivem, že příslušný Odbor MMZL povolil vjezd do tohoto podzemí v trase frekventované cyklostezky a chodníků.*

Závěr bodu 5) – minus 7 parkovacích míst nebo nutnost dvoupruhové rampy

6.

*Jako zástupci majitelů sousedních nemovitostí a členové výboru SVJ Fügnerovo nábřeží 5476, 760 01 Zlín, **jednoznačně požadujeme zajištění potřebného počtu odstavných a parkovacích míst** pro navrhovanou stavbu dle ustanovení ČSN 73 6110, kap. 14.1 – tedy v reálném počtu mimo existující parkovací místa v lokalitě Zlín – Kúty.*

7.

Dále uvádíme, že jsme se jako „SVJ Fügnerovo nábřeží 5476, 760 01 Zlín“ v roce 2023 obrátili na primátora Města Zlína Ing. etc. Ing. Jiřího Korce se žádostí o vyřešení tragické situace s parkováním v prostoru sídliště Kúty, kdy jsme chtěli vybudovat 3 podélná stání před naším domem podél ul. Fügnerovo nábřeží, aby se alespoň zde částečně zpřehlednila situace na této komunikaci, kde není dodržován 6 m průjezdný profil při obousměrné komunikaci a toto nám bylo zamítnuto s tím, že je potřeba celou problematiku parkování vyřešit celkovou koncepcí.

S takovým názorem nelze než souhlasit, a proto se divíme a rozhodně nesouhlasíme s tím, že se uvažuje s povolením záměru stavby „Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami,



Zlín – Kúty“, která nemá zcela vůbec zajištěny alespoň minimální normové plochy pro parkování osobních vozidel v již tak zahuštěném prostoru Zlín – Kúty.

Řešení parkování, které je navrhováno v předložené dokumentaci je zcela chaotické, v počtu uváděných míst lživé a v rozporu s názorem primátora Města Zlína Ing. etc. Ing. Jiřího Korce i nekoncepční – viz bod 7).

Požadujeme tedy, aby do vyřešení celkové koncepce parkování v lokalitě Zlín – Kúty, nebyla stavba povolena resp. aby byl zajištěn potřebný počet parkovacích míst odpovídající normovým požadavkům se zohledněním reálné dopravní situace v lokalitě Zlín – Kúty.

SVJ Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, 760 01 Zlín

Ing. Pavel Havlík – předseda výboru SVJ

Ing. arch. Pavel Hanulík, RNDr. Bohumil Strakoš – členové výboru SVJ

vyjádření SÚ:

Stavebník na základě námitek podaných do řízení upravil počty parkovacích míst dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Celkem na základě podlahové plochy bytů je požadováno 25 parkovacích míst. (Podlahová plocha bytů = 2932 m² : 120 = 24,43, tj. 25). Skutečně je pro potřeby celé stavby navrženo parkovacích míst 40.

ad. 1,2) Vjezd do garáží domu není veřejným prostorem ve smyslu Vyhlášky č.146/2024 Sb. Jde o nepochopení pojmu "veřejný prostor" vysvětlení viz. níže.

Veřejné prostranství – náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Stavební úřad konstatuje, že prostor mezi bytovými domy a rehabilitačním střediskem, který je využíván jako parkoviště, svým uspořádáním a využitím plní funkci veřejného prostoru a z hlediska územního plánu je umístěn v ploše PU, tj. v ploše veřejného prostranství.



Z § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. je zřejmé, že šířka samotné komunikace nemusí být 12 m a její šířka není totožná s šířkou veřejného prostranství. V případě projednávaného záměru stavebník navrhl sjezd šířky 4,0 m (komunikaci) do veřejného prostoru, který má již nyní min. šířku cca 57 m (měřeno od hranice pozemků parc. č. 2996/4 a 3020/1 v k.ú. Zlín, až po jihozápadní roh pozemku st. p. 6427 v k.ú. Zlín). Z toho je zřejmé, že stavebník naplnil § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

ad. 3)

Parkovací místa na veřejném prostoru mezi BD a rehabilitačním centrem jsou v současnosti využívána veřejností, ale jedná se o stání na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Zlína. Parkovací místa umístěné ze západní strany objektu rehabilitací jsou ve vlastnictví společnosti Pozemní stavitelství Zlín a.s. Ta může přístup na tyto pozemky, tzn. na tyto parkovací místa kdykoliv zamezit. Obyvatelé této lokality jsou ve většině případů vlastníci bytových jednotek, ne však parkovacích míst. Tudíž není jejich právem si tyto místa nárokovat. Stavební úřad upozorňuje, že vlastníci bytových jednotek parkují na pozemcích ve vlastnictví Pozemního stavitelství Zlín, a.s. a Statutárního města Zlína, se kterými je třeba problematiku nedostatku parkovacích míst řešit. Stavební úřad k této problematice není příslušný.

ad 4, 5)

Stavební úřad konstatuje, že stavebník upravil projektovou dokumentaci objektu SO 003 na celkový počet parkovacích míst 19 a ta vyhovuje ČSN 73 6058. Dokumentace je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto řízení, ověřila autorizovaná osoba Ing. arch. Michal Kotásek, ČKA 02 385.

ad. 6, 7)

Stavební úřad respektive úřady nemohou požadovat po stavebníkovi nic nad rámec platné legislativy.



Problematika řešení situace týkající se parkování v části Kúty, projednávaná s primátorem města Zlína, je záležitostí občanskoprávní, a to ve vztahu vlastníci bytových jednotek - Statutární město Zlín. Vyřešení tohoto problému nelze přenášet na stavebníka, který svoji povinnost zajištění parkovacích míst pro novostavbu splnil v souladu s vyhl. č. 146/2024 Sb.

"Dle § 2 odst. 2 správního řádu správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena."

7. dne 1.9.2025 pod č.j. R/2025/39728/22 - SVJ Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, 760 01 Zlín, cituji:

"Dobrý den,

dne 22.8.2025 jsem s manželkou podali soubor námitek ohledně již probíhající stavby ve vedlejší domě na Kútech, kde jsme mimo jiné zmiňovali se stavbou související blokování našeho parkovacího místa v průběhu dne. Rád bych touto cestou doplnil foto/video materiál, který tento stále se opakující problém dokazuje.

Číslo jednací Č.j.: R/2025/39728/7

Mnohokrát děkuji za kladné vyřízení žádosti,

S pozdravem, Michal Zbranek". Konec citace.

vyjádření SÚ

Stavební úřad se k výše uvedené námitce vyjádřil viz. výše a doplněné foto/video, zaslané účastníky řízení bere na vědomí.

dne 15.8.2025 pod č.j. R/2025/39728/23 - RNDr. Bohumil Strakoš, Fügnerovo nábřeží 5476, Zlín, cituji:

"Dobrý den, tímto vás žádám o zaslání elektronických podkladů - plánů, situačních pohledů, abych se mohl vyjádřit k dotyčnému "Oznámení o zahájení řízení".



Děkuji, RNDr. Bohumil Strakoš, Fügnerovo nábřeží 5476, Zlín". Konec citace.

vyjádření SÚ

Stavební úřad vydal k této žádosti dne 6.10.2025 dokument, vedený pod č.j. R/2025/39728/25, ve kterém žadateli sdělil podmínky nahlížení do spisu a pořizování kopií dokumentů, které jsou součástí spisu.

Dne 27.11.2025 stavebník doplnil dokumentaci k objektu SO 003 a dodatky k technické zprávě a souhrnné technické zprávě k objektu SO 003, týkající se elektromobility a počtu parkovacích míst objektu.

Dne 28.1.2026 stavebník aktualizoval dokumentaci stavby v portále stavebníka.

Dne 28.4.2026 stavební úřad vyzval stavebníka k úpravě a doplnění projektové dokumentace na základě kontroly projektové dokumentace a podaných námitek, výzvou vedenou pod č.j. R/2025/39728/31 a stanovil mu k tomu termín 60-ti dnů.

Dne 28.6.2026, ve stanovené lhůtě doložil stavebník pod č.j. R/2025/39728/34 souhlas Statutárního města Zlín na situačním výkrese s šířkou sjezdu 4,0 m z místní komunikace do objektu SO 02 na pozemku st. p. 4569 v k.ú. Zlín a aktualizované stanoviska a vyjádření správců inženýrských sítí do portálu stavebníka.

Dne 7.7.2026 a 5.8.2026 doložil stavebník doplnění dokumentace a aktualizované vyjádření správců sítí společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s. a Technických služeb Zlín.

Dne 7.7.2026 vydal stavební úřad pod č.j. R/2025/39728/35 Seznámení s podklady pro rozhodnutí.

Dne 30.7.2026 bylo stavebnímu úřadu MMZ doručeno vyjádření k podkladům pro rozhodnutí pod č.j. R/2025/39728/39 pod názvem: "Nesouhlas s povolením záměru stavby", cituji:



"Ve Zlíně dne 29.07.2026

Nesouhlas s povolením záměru stavby nazvané: "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami" na pozemku st. p. 4569, 6687/1 a parc. č. 3020/4, 3013/4 v k.ú. Zlín.

Záměr: Z/2025/29280; Řízení: R/2025/39728; č.j.: R/2025/39728/35; Vyřizuje: Bc. Bohdana Žáková

Jako sousední Společenství vlastníků jednotek "SVJ Fügnerovo nábreží č.p. 5476, 760 01 Zlín", jehož se plánovaný záměr výstavby přímo týká, podáváme tímto nesouhlas s povolením stavby nazvané "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami".

Odůvodnění nesouhlasu: **1).** Předložená projektová dokumentace stavby "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami", řeší příjezd a výjezd do a z garáží v 1. NP navrhovaného objektu SO 002 ze severní strany přes stávající parkoviště zrušením 3 parkovacích míst. Stávající parkoviště je celoročně využíváno obyvateli okolních panelových domů, a to tak, že auta parkují nejen na určených místech, ale i v uličkách mezi těmito místy - viz foto. Jelikož se jedná o jediný sjezd zpřístupňující pozemek plánovaného bytového domu jsou nedodržena ustanovení Vyhlášky č. 146/2024 Sb., § 9 Veřejné prostranství, odst. 1, kdy nejmenší šířka veřejného prostoru, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu je 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 10,5 m (zde se jedná o obousměrný provoz 8 vozidel v objektu SO 002). Toto ustanovení je viditelně porušeno - aby stavebník zajistil normový přístup na pozemek, musel by tedy požadovat zrušení nikoliv tří míst, ale min. 4/5 parkovacích míst tj. 10/12,5 m, čímž by situaci s parkováním v prostoru Kúty opětovně zhoršil.

I když stavebník doložil dne 28.6.2026 souhlas SMZL s šířkou sjezdu 4,0 m z místní komunikace do objektu st. p. 4569, nic to nemění na tom, že ustanovení Vyhlášky č. 146/2024 Sb., § 9 Veřejné prostranství, odst. 1, jsou nadále porušována a souhlas SMZL by měl být v souladu s platnými vyhláškami a nikoliv aby si SMZL vytvářelo vlastní závěry. **Závěr bodu 1). - mínus 4/5 parkovacích míst**



2). Deklarovaná náhrada zrušených 3 parkovacích míst počtem $3 + 8$ parkovacích míst při západním okraji pozemku parc. č. 3013/4 podél ul. Kúty před vstupem do současného rehabilitačního centra je zcela lživá, neboť tato místa jsou v současnosti celodenně a celotýdně, zvláště ve večerních hodinách využívána a nelze je považovat za nová, náhradní - viz foto. Tvrzení stavebníka, že jsou to jeho pozemky a kdyby je oplotil, tak by se tam dnes neparkovalo, působí jako silná arogance, nikoliv snaha problém s parkováním v této lokalitě řešit. **Závěr bodu 2). - mínus $3 + 8$ parkovacích míst**

3.) Další navržená parkovací místa pro potřebu nadstavby v počtu 5 míst v jihovýchodní části území přístupná z obslužné komunikace vedoucí k ŘSD ZK a bytovému domu č.p. 5476 jsou snad už nejen arogancí stavebníka, ale přímo drzostí vůči obyvatelům lokality Kúty. Tato místa jsou dnes zcela regulérně povolena dopravní značkou pro vozidla ŘSD a majitele parkovacích stání bytů - viz foto. Navíc se v tomto prostoru nachází za stávající keramickou zídou vzrostlá lípa jako součást aleje podél Fügnerova nábřeží, která v koordinačním situačním výkresu C3 "zmizela" resp. je schematicky kreslena až za zídou. **Závěr bodu 3). - mínus 5 parkovacích míst**

4.) Jako zástupci majitelů sousední nemovitosti SVJ Fügnerovo nábřeží 5476, 760 01 Zlín jednoznačně požadujeme zajištění potřebného počtu odstavných a parkovacích míst pro navrhovanou stavbu nejen dle ustanovení Vyhlášky 146/2024 Sb., ale v reálném počtu mimo existující parkovací místa v lokalitě Zlín - Kúty. Při zohlednění stavu popsaného v bodech 1), 2) a 3) je reálný úbytek parkovacích míst $\text{mínus } 4 + (3+8) + 5 = 20$ míst. **Takže stavebníkem deklarovaný počet parkovacích míst v počtu 40 je zcela mimo realitu v dané lokalitě a nevyhoví ani počtu 25 míst dle Vyhlášky 146/2024 Sb.**

5.) Dále uvádíme, že jsme se jako "SVJ Fügnerovo nábřeží 5476, 760 01 Zlín" v roce 2023 obrátili na primátora Města Zlína Ing. etc. Ing. Jiřího Korce se žádostí o vyřešení tragické situace s parkováním v prostoru sídliště Kúty, kdy jsme chtěli vybudovat 3 podélná stání před naším domem podél ul. Fügnerovo nábřeží, aby se alespoň zde částečně zpráhlednila situace na této komunikaci, kde není dodržován 6 m průjezdný profil při obousměrné komunikaci a toto nám bylo zamítnuto s tím, že je potřeba celou problematiku parkování vyřešit celkovou



konceptí. S takovým názorem nelze než souhlasit, a proto se divíme a rozhodně nesouhlasíme s tím, že se uvažuje s povolením záměru stavby "Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami", která nemá vůbec zajištěny aspoň minimální normové plochy pro parkování osobních vozidel v již tak zahuštěném prostoru Zlín - Kúty. Řešení parkování, které je navrhováno v předložené dokumentaci je zcela chaotické, v počtu uváděných míst lživé a v rozporu s názorem primátora Města Zlína Ing. etc. Ing. Jiřího Korce i nekonceptní - viz nahoře).

Požadujeme tedy, aby do vyřešení celkové koncepce parkování v lokalitě Zlín - Kúty, nebyla stavba povolena, resp. aby byl zajištěn potřebný počet parkovacích míst odpovídající normovým požadavkům se zohledněním reálné dopravní situace v lokalitě Zlín - Kúty.

SVJ Fügnerovo nábřeží č.p. 5476, 760 01 Zlín

RNDr. Bohumil Strakoš - předseda SVJ." Konec citace.

Vyjádření SÚ

Účastník řízení, SVJ Fügnerovo nábřeží č.p. 5476 Zlín, podal do řízení dne 1.9.2025 námitky vedené pod č.j. R/2025/39728/21, které jsou obsahově totožné vyjádření k podkladům pro rozhodnutí podanému dne 30.7.2026 pod č.j. R/2025/39728/39, na základě dokumentu Seznámení s podklady pro rozhodnutí, č.j. R/2025/39728/35 ze dne 7.7.2026. Stavební úřad tyto námitky řádně posoudil na str. 46-48 tohoto rozhodnutí a nezjistil důvod pro jakékoliv upravování či změnu posouzení. Stavebník provedl úpravu projektu z důvodu počtu parkovacích míst v objektu garáží SO 003, vzhledem k jednosměrné rampě.

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 dle výše uvedeného zákonného ustanovení do okruhu účastníků předmětného řízení zahrnul následující účastníky:

a) stavebník - Pozemní stavitelství Zlín a.s.

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn - Statutární město Zlín

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- pozemek st. p. 4569 v k.ú. Zlín - vlastnické právo - Pozemní stavitelství Zlín a.s.
- 3013/4 v k.ú. Zlín - vlastnické právo - Pozemní stavitelství Zlín a.s., věcné břemeno - AJK správcovská s.r.o, Ing. Jan Baran, Ing. Dana Baranová, Ing. Pavel Calábek, Eva Chmelová, Ing. Josef Gabriel, Jaroslav Hermann, Ing. Tomáš Hermann, Darie Hermannová, Ing. Sabrina Hermannová, LUKROM, spol. s r.o., Ing. Miroslav Lukšík, CSc., MBA, Jiří Máčala, Ing. Ivan Mikulka, MUDr. Tomáš Nečas, MUDr. Eva Nečasová, Mgr. Helena Stráská, Ing. Pavel Stráský, Ivana Šarmanová, Vanda Šimková, TRINITY BANK a.s., Jana Vatalová, Mgr. Michal Zbranek, MUDr. Barbora Zbranková, GasNet s.r.o.
- pozemek parc. č. 3020/4 v k.ú. Zlín - vlastnické právo - Statutární město Zlín, věcné břemeno - Teplo Zlín, a.s., SMO a.s., AVONET s.r.o., Telco Infrastructure, s.r.o., EG.D s.r.o., Gas Net, s.r.o.



- pozemek st. p. 6687/1 v k.ú. Zlín - vlastnické právo - AJK správcovská s.r.o, Maurizio Ambrosini, Dana Ambrosiniová, Václav Beňo, Ing. Helena Berková, Pavla Coetzee Netušilová, IMONT, s.r.o., Milena Kubáčková, Viktor Lukšík, Erik Lukšík, Ing. Petr Minařík, Hana Nováková, Tamara Pastorio, Pozemní stavitelství Zlín a.s., Václav Tomšů, Ivana Urbanová, Stanislav Zeman, Ivana Zemanová.

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 2456 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 2996/4 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 3020/1 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 9301 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 2988/1 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 3013/6 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 8591 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 6427 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 6417 k.ú. Zlín.

Osoby s vlastnickými nebo jinými právy k sousedním stavbám: Kúty č.p. 2485 (rodinný dům), č.p. 7233 (byt. dům), č.p. 5476 (byt. dům), č.p. 1941 (byt. dům), č.p. 1949 (byt. dům), č.p. 1950 (byt. dům), č.p. 1951 (byt. dům), č.p. 1952 (byt. dům).

Dále byli do okruhu účastníků tohoto řízení zahrnuti vlastníci technické infrastruktury, nacházející se v okolí stavby, kterými jsou společnosti T- Mobile Czech Republic a.s., Technické služby Zlín, s.r.o., EG.D, s.r.o., Vodárna Zlín a.s., Teplárna Zlín s.r.o., Povodí Moravy, s.p., GasNet Služby, s.r.o., CETIN a.s.

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.



Stavební úřad podanou žádost posoudil podle § 193 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr je v souladu se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, tedy že je v souladu s

- 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.

Politika územního rozvoje České republiky v úplném znění, závazná od 1.10.2025 ani Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 7 s nabytím účinnosti dne 9.10.2025, záměr v takovéto podrobnosti vůbec neřeší. Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s politikou územního rozvoje i se zásadami územního rozvoje a nekoliduje se záměry jimi řešenými.

Stavební úřad přezkoumal soulad záměru s územním plánem:

Podle platného Územního plánu Zlína (změna č. 6) se pozemky, na kterých má být záměr realizován, nachází v plochách bydlení hromadného (BH) a plochách veřejných prostranství všeobecných (PU), pro které byly stanoveny níže uvedené podmínky využití:



BH - Bydlení hromadné

Hlavní využití: – bydlení v bytových domech

Přípustné využití: – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství – pozemky sídelní zeleně – pozemky souvisejícího občanského vybavení

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

Podmíněně přípustné využití: – pozemky staveb komerčních zařízení, nerušící výroby a služeb za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

PU - Veřejná prostranství všeobecná

Přípustné využití: – pozemky tržišť, náměstí, návsi, chodníků, parků, sídelní zeleně, ulic, zastávek a zálivů hromadné dopravy – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – cyklostezky

Nepřípustné využití: – činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití: – parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště, které svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostoru – hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušena funkce hlavní – drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Podmínky prostorového uspořádání:



- respektovat podmínky ochrany hodnot území viz kap. B)2.1 Ochrana kulturních a přírodních hodnot
- ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby

Z hlediska funkčního využití je záměr v plochách pro bydlení hromadné BH a v plochách veřejných prostranství PU přípustný, jelikož je splněno hlavní využití plochy BH, kterým je bydlení v bytových domech a přípustné využití plochy PU, kterým jsou pozemky související dopravní a technické infrastruktury – cyklostezky.

Záměr byl zkoumán též ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, přičemž je možno konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány do výše uvedeného územního plánu a předložený záměr, který je v souladu s územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedených důvodů dospěl stavební úřad k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto řízení, ověřily autorizované osoby, které získaly oprávnění k výkonu projektové činnosti ve výstavbě dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace splňuje obecné požadavky na stavby. Dokumentace je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu.

Projektovou dokumentaci předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto řízení autorizoval v únoru 2025 Ing. arch. Michal Kotásek, autorizovaný architekt, ČKA 02385-A, požárně bezpečnostní řešení stavby vypracoval v květnu 2023 Ing. Miroslav Sopůšek, osv. č. Š-180/97, odborně způsobilá osoba v oboru požární ochrany a ověřil Ing. arch. Michal Kotásek, autorizovaný



architekt, ČKA 02385-A. Stavebně konstrukční řešení stavby vypracoval a ověřil v březnu 2025 Ing. Jiří Stehno, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 1300758. Stavebník stavebnímu úřadu dále předložil souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a stanoviska vlastníků a správců veřejné infrastruktury k podmínkám dotčených ochranných pásem.

Z vyjádření dotčených správců a vlastníků sítí veřejné dopravní a technické infrastruktury vyplývá, že stavební záměr je v souladu s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Je zajištěn příjezd ke stavbě a bude vybudováno technické vybavení potřebné k řádnému užívání stavby.

Součástí spisového materiálu jsou následující vyjádření, stanoviska a podklady:

- vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 14.4.2025, č.j. 96302/25
- vyjádření společnosti EG.D, s.r.o. k existenci sítí ze dne 16.1.2024, zn. H18502-26287695
- vyjádření společnosti EG.D, s.r.o. ke stavbě v ochranném pásmu ze dne 5.2.2024, zn. L4570-27112525
- vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 15.2.2025, zn. 5002957137
- vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 15.2.2025, zn. 5002957136
- vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. (prováděcí dokumentace stavby) ze dne 22.4.2025, zn. 5003295718
- stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 10.4.2024, zn.: PM-13358/2024/5203/No
- vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 18.5.2026 č.j. VZDOK-260518-01
- vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 16.10.2025, zn.: 251016-1100882845
- vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 16.5.2026, č.j.: E28257/26



- vyjádření společnosti Zlín Net, a.s. ze dne 28.5.2026, zn.: ZN-Vyj.302/26
- vyjádření společnosti AVONET, s.r.o. ze dne 25.4.2025
- vyjádření společnosti Technické služby Zlín, s.r.o. ze dne 9.4.2025, zn.: TS-2025110 a ze dne 18.5.2025, zn. TS-2026149
- vyjádření společnosti Teplárna Zlín s.r.o. ze dne 25.4.2024
- vyjádření společnosti Telco Infrastructure, s.r.o. (Internext 2000, s.r.o.) ze dne 16.5.2026, zn. 1100369984
- vyjádření společnosti České radiokomunikace a.s. ze dne 18.5.2025, zn. UPTS/OS/435909/2026
- vyjádření společnosti ČEPRO, a.s. ze dne 16.5.2026, č.j. 7985/26
- koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Zlína ze dne 12.4.2024, zn. MMZL 019989/2024/04
- vyjádření Odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného orgánu státní správy na úseku odpadového hospodářství ze dne 20.10.2021, zn.: MMZL 203436/2021
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně ze dne 24.4.2024, č.j. KHSZL 13986/2024
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně ze dne 13.10.2021, č.j. KHSZL 27533/2021
- rozhodnutí odboru stavebních a dopravních řízení, odd. dopravně správních řízení ze dne 27.11.2024, spis. zn.: MMZL-odd.DSŘ-214965/2024/Van
- rozhodnutí odboru stavebních a dopravních řízení, odd. dopravně správních řízení ze dne 22.1.2026, spis. zn.: MMZL-odd.DSŘ-284331/2025/Van
- závazné stanovisko Státní energetické inspekce ze dne 3.4.2024, spis. zn.: SEI-0626/2024, č.j.: SEI-4717/2024/67.101
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 27.5.2024, č.j.: HSZL-1494-3/SPD-2024
- stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 10.4.2024, zn.: PM-13358/2024/5203/No
- vyjádření Krajského ředitelství policie Zlínského kraje, územní odbor Zlín, dopr. inspektorát, č.j. KRPZ-134518-2/ČJ-2025-150506 ze dne 29.12.2025



Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených vyjádření správců a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek povolení.

Navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy a je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Dále do podmínek rozhodnutí byla zapracována podmínka pro užívání stavby, kde stavební úřad stanovil, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavebním úřadem v návaznosti na žádost, podanou stavebníkem.

Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrocích tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů uvedených ve výrocích

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru Krajského stavebního úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu (§ 86 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád (dále jen "správní řád"), ve znění pozdějších předpisů), 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.

Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v



jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Podle ust. § 37 odst. 2 správního řádu z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § ust. 19 odst. 3 správního řádu. Právnická osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Dle § 198 stavebního zákona platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlouží se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci (§ 73 správního řádu).

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 2456 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 2996/4 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 3020/1 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 9301 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 2988/1 k.ú. Zlín, ostatní plocha parc. č. 3013/6 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 8591 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 6427 k.ú. Zlín, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 6417 k.ú. Zlín.



Osoby s vlastnickými nebo jinými právy k sousedním stavbám:
Kúty č.p. 2485 (rodinný dům), č.p. 7233 (byt. dům), č.p. 5476 (byt. dům), č.p. 1941 (byt. dům), č.p. 1949 (byt. dům), č.p. 1950 (byt. dům), č.p. 1951 (byt. dům), č.p. 1952 (byt. dům).

Poznámka:

Stavební úřad při posuzování žádosti stanovil okruh účastníků řízení a dospěl k závěru, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků podle ust. § 144 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s ust. § 188 stavebního zákona v návaznosti na ust. § 25 odst. 1 a 2 správního řádu se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení s velkým počtem účastníků doručují postupem dle § 144 odst. 6 správního řádu. Dle ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být daný záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě. Dle § 188 odst. 3 se účastníci řízení podle § 182 písm. d) ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. Dle § 25 odst. 3 správního řádu dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje. Pro stanovení lhůty k podání námitek je tedy rozhodující vyvěšení na úřední desce Magistrátu města Zlína. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou. Toto oznámení se vyvěšuje na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách www.zlin.eu.

Digitálně podepsal Bc.
Bohdana Žákovská
dne 14.08.2026 11:38

**Rozdělovník:****stavebník:**

Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín

zástupce stavebníka:

MICHAL KOTÁSEK, Přívrat 1455/14, Žabovřesky, 61600 Brno

účastníci řízení:

Dana Baranová, Fabiánka III 522, Kudlov, 76001 Zlín

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 60200
Brno

AVONET, Krátká 219, 76326 Luhačovice

Maurizio Ambrosini, Via dei Molini 381, 19038 Sarzana, Itálie

Pavel Calábek, Sokolská 3964, 76001 Zlín

Václav Tomšů, Kúty 4345, 76001 Zlín

Jiří Máčala, Zálešná II 3252, 76001 Zlín

Eva Nečasová, Havlíčkovy nábřeží 5357, 76001 Zlín

Tomáš Nečas, Fügnerovo nábřeží 5476, 76001 Zlín

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800
Praha

Ivana Šarmanová, Sokolská 424, 76001 Zlín

Miroslav Lukšík, Lysá 547, 76311 Želechovice nad Dřevnicí

Viktor Lukšík, Kúty 4345, 76001 Zlín

Ivan Mikulka, Nad Stráněmi 4686, 76005 Zlín

Pavla Coetzee Netušilová, náměstí Míru 65, 76001 Zlín

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno

Pavel Stráský, Slovenská 3657, 76001 Zlín

Helena Berková, Fügnerovo nábřeží 1505, 76001 Zlín

LUKROM, č.p. 81, 76311 Lípa

Vanda Šimková, Malinová 519, Mladcová, 76001 Zlín

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha

Erik Lukšík, Hvozdenská 246, Lužkovice, 76311 Zlín

Eva Chmelová, Paseky 634, 76311 Želechovice nad Dřevnicí

Tomáš Hermann, Dřevnická 3969/10, 76001 Zlín



Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverí, 60200 Brno
Michal Zbranek, Kúty 7233, 76001 Zlín
Jan Baran, Fabiánka III 522, Kudlov, 76001 Zlín
IMONT, s.r.o., Nábřeží 719, Prštné, 76001 Zlín
Josef Gabriel, č.p. 173, 68709 Boršice
Stanislav Zeman, Vítovská 420, Horní Ves, 76316 Fryšták
TRINITY BANK, Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha
Dana Ambrosiniová, Luční 4572, 76005 Zlín
Ivana Zemanová, Vítovská 420, Horní Ves, 76316 Fryšták
Teplárna Zlín s.r.o., Hlavníčkovo nábřeží 650, 76001 Zlín
SMO, Zlínská 172, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
Hana Nováková, Kúty 4345, 76001 Zlín
Jitka Minaříková, Podlesí V 5426, 76005 Zlín
Teplo Zlín, Družstevní 4651, 76005 Zlín
Václav Beňo, Masarykova 1107, Malenovice, 76302 Zlín
Jaroslav Hermann, Rozhledy 298, Jaroslavice, 76001 Zlín
AJK správcovská, Moravská 99, 68801 Uherský Brod
Technické služby Zlín, Záhumení V 321, Louky, 76302 Zlín
Sabrina Hermannová, Pod Křiby 5630, 76005 Zlín
Helena Stráská, Slovenská 3657, 76001 Zlín
Vodárna Zlín a.s., třída Tomáše Bati 383, Louky, 76302 Zlín
Statutární město Zlín, č.p. 12, 76001
Ivana Urbanová, Kúty 4345, 76001 Zlín
Petr Minařík, Podlesí V 5426, 76005 Zlín
Tamara Pastorio, 3. pluku 4576/11, 76701 Kroměříž
Jana Vatalová, V Úvozu 449, Malenovice, 76302 Zlín
Milena Kubáčová, Kúty 4345, 76001 Zlín
Barbora Zbranková, Kúty 7233, 76001 Zlín
Telco Infrastructure, s.r.o., Duhová 1531/3, 14000 Praha
Darie Hermannová, Rozhledy 298, Jaroslavice, 76001 Zlín

dotčené orgány:

Státní energetická inspekce, ústřední inspektorát, třída Tomáše
Bati 8537, 76001 Zlín
Magistrát města Zlína - DOSS, č.p. 12, 76001
HZS Zlínského kraje, č.p. 213, 76001
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, č.p. 600, 76001



veřejná vyhláška:

Statutární město Zlín, č.p. 12, 76001