

Záměr Z/2026/227698, Spisová značka: MMZL-SÚ-227698/2026/Chme

Číslo jednací dokumentu: MMZL 241921/2026

Zlín, dne 24.9.2026

Oprávněná úřední osoba: Ing. Dagmar Chmelíková, tel. 577630174

Tomáš Zálaha  
Osvobození 221  
Horní Ves  
763 16 Fryšták

## **ROZHODNUTÍ**

### **POVOLENÍ STAVBY**

#### **Výroková část:**

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 31.7.2026 podal

**Tomáš Zálaha, Osvobození 221, Horní Ves, 763 16 Fryšták,**  
**kterého zastupuje Petr Maulis, Pašovice 257, 687 56 Prakšice**

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

#### **I. Podle § 197 odst. 1 písm. a) § 211 a dle § 212 stavebního zákona**

##### **p o v o l u j e**

ve zrychleném řízení záměr:

**"Stavební úpravy RD ve 2. NP, Fryšták - Horní Ves č.p. 221"**

**Osvobození č.p. 221, Fryšták – Horní Ves**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 535 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku.

#### **Stavba obsahuje:**

Předmětem povolení záměru jsou stavební úpravy a nástavba ložnice a WC ve 2. NP rodinného domu č.p. 221 na pozemku parc. č. 535 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku. Úprava je situována na stávajícím půdorysu terasy o rozměrech 6,0 x 5,6 m, což odpovídá ploše 33,6 m<sup>2</sup>. Výška nástavby konstrukce včetně střechy činí 3,6 m. Realizací vznikne nová užitná plocha o celkové výměře 31 m<sup>2</sup> (ložnice 28,5 m<sup>2</sup> a WC 2,5 m<sup>2</sup>). Nové prostory budou napojeny na stávající domovní rozvody bez nutnosti navýšovat kapacity přípojek.

Obvodové stěny nástavby jsou navrženy jako lehká dřevostavba (sendvičová konstrukce). Nosný rám tvoří KVH hranoly s vloženou tepelnou izolací Isover tl. 120 mm. Z vnější strany bude konstrukce zateplena fasádním izolantem EPS tl. 100 mm. Finální povrchovou úpravu tvoří tenkovrstvá fasádní omítka v barevném odstínu, který ladí se stávajícím objektem. Zastřešení bude pultovou střechou se sklonem 9°.

#### **II. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona vymezuje pozemky pro realizaci záměru:**

Pozemek parc. č. 535 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku (zastavěná plocha a nádvoří).

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

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Petr Maulis a současně ověřil Ing. Jaromír Kudlák, ČKAIT-1301850, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který ji bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
3. Stavebník je povinen před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
4. Stavebník je povinen zajistit, 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 nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
5. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby: - po dokončení stavby - závěrečná kontrolní prohlídka stavby; toto ohlášení je účelné podat formou žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
6. Je nutno dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství.
7. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti; v případě, že by k jejich dotčení nepředvídaným způsobem došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.
8. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a zejména dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
9. Zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
10. Zajistit při provádění stavby dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním stavby.
11. Ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby.
12. Zajistit při provádění stavby provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy.
- 13. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavba musí být prováděna v souladu s předmětným rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.**

**IV. Stanovuje podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona podmínky pro jeho užívání:**

1. Stavbu, dle ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.
2. Stavebník současně zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

**V. 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, v platném znění. 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. v platném znění.
4. **Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:**

- Podmínky z vyjádření společnosti EG.D s.r.o. ze dne 2.12.2025 pod zn. L4570-27173152.

**Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

Tomáš Zálaha, nar. 27.3.1987, Osvobození 221, Horní Ves, 763 16 Fryšták

**Odůvodnění:**

Dne 31.7.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, dne 21.9.2026 byla žádost doplněna. Dnem podáním žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Okruh účastníků společného řízení byl stanoven za použití ust. § 182 stavebního zákona, citace:

*"Účastníky řízení jsou*

*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." - konec citace.*

Stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků tohoto řízení stavebníka Tomáše Zálahu, který je vlastníkem rodinného domu č.p. 221 na pozemku parc. č. 535 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku a vlastníkem sousedního pozemku parc. č. 536 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku. K těmto pozemkům mají věcné břemeno užívání František Zálaha a Ludmila Záloková, které taktéž stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků řízení.

Stavební úřad rozšířil okruh účastníků řízení o město Fryšták, které je obcí, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn a současně je vlastníkem sousedního pozemku parc. č. 526 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku. Okruh účastníků řízení stavební úřad doplnil o vlastníky sousedních pozemků, kteří by mohli být stavbou dotčeni. Jedná se o vlastníky sousedních pozemků parc. č. 534, 541/1, 541/2, 541/3 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku, kterými jsou Karel Doležal, Jitka Doležalová, Antonín Hejtmánek a Marie Hejtmánková.

Stavební úřad okruh účastníků řízení doplnil o společnost EG.D, s.r.o., jako vlastníka technické infrastruktury, vyskytující se v dané lokalitě.

Stavební úřad usoudil, že vlastnická nebo jiná práva dalších osob nemohou být předmětným rozhodnutím přímo dotčena, v průběhu řízení nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit takto stanovený okruh účastníků společného 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 ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr **je v souladu** se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně:

Záměr je (§ 193 odst. 1 stavebního zákona) v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území
- c) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích 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 stavební úřad vyhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad dále žádost posoudil podle ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr **je v souladu** se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně (§ 212 odst. 1):

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

**Povolení stavby resp. záměru bylo tedy možno v souladu s ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona vydat jako první úkon v řízení.**

Záměr je v souladu s územním plánem Fryštáku, neboť jsou výše uvedené stavební úpravy navrženy v plochách bydlení individuálního BI, kde je stanoveno následující:

| Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití | BI – plochy bydlení - bydlení individuální                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hlavní využití</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>bydlení v rodinných domech</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Přípustné využití :</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>individuální rekreace</li> <li>pěstitelství v souvislosti s bydlením</li> <li>chovatelství v souvislosti s bydlením</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>sídelní zeleň</li> </ul> |
| <b>Podmíněně přípustné využití :</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>související občanská vybavenost, komerční činnost slučitelná s bydlením</li> <li>bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě</li> </ul>                                                                                          |
| <b>Nepřípustné využití :</b>                 | veškeré ostatní využití vyvolávající negativní účinky ve vztahu k hlavnímu využití a dané lokalitě                                                                                                                                                                                                         |
| Podmínky prostorového uspořádání             | Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu.                                                                                                 |
| Výška zástavby                               | Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor                                                                                                                                                                                                                                             |
| Koeficient zastavění                         | max. 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Koeficient zeleně                            | min. 0,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto řízení, ověřila autorizovaná osoba, která získala 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.

Projektovou dokumentaci v řízení ověřil Ing. Jaromír Kudlák, ČKAIT-1301850, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby. Projektová dokumentace je v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb s tím, že rozsah a obsah dokumentace byl přizpůsoben druhu a významu stavby a podmínkám v území.

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 zajistil vzájemný soulad předložených vyjádření správců a vlastníků veřejné technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Dotčené orgány vydaly ke stavebnímu záměru závazná stanoviska, a to:

- Magistrát města Zlína vydal ke stavbě dne 11.6.2026 souhlasné jednotné environmentální stanovisko pod záměrem Z/2026/87236, řízení R/2025/105672.
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje vydala ke stavbě dne 14.5.2026 souhlasné závazné stanovisko pod č.j. KHSZL 12581/2026.

Navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy a je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná stanoviska.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu (§ 86 odst. 1 správního řádu), t.j. u Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

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

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. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

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. Právnícká 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 oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem 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).**

Ing. Dagmar Chmelíková  
vedoucí II. oddělení stavebně správních řízení

otisk úředního razítka

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 17.9.2026.

**Obdrží:**

stavebník (dodejky):  
na základě plné moci Petr Maulis, IDDS: pmt37a6

účastníci (dodejky):

Karel Doležal, Hornoveská č.p. 29, Horní Ves, 763 16 Fryšták  
Jitka Doležalová, Hornoveská č.p. 29, Horní Ves, 763 16 Fryšták  
Antonín Hejtmánek, Osvobození č.p. 282, Horní Ves, 763 16 Fryšták  
Marie Hejtmánková, Osvobození č.p. 282, Horní Ves, 763 16 Fryšták  
František Zálaha, Osvobození č.p. 221, Horní Ves, 763 16 Fryšták  
Ludmila Zálahová, Osvobození č.p. 221, Horní Ves, 763 16 Fryšták  
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxfki9  
Město Fryšták, IDDS: mvbbeg5

dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r  
Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, DOSS, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1

**Poznámka:**

Toto rozhodnutí je v souladu s ust. § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejněno na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu).

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.