



Záměr: Z/2025/170387
Řízení: R/2026/46539
Č.j.: R/2026/46539/15

Dne: 04.06.2026

Úřad: Magistrát města Zlína
náměstí Míru 12
76001 Zlín

Adresát:
Rozdělovník

5ttb7bs

Vyřizuje: Ing. Josef Janečka
Tel: 577630258
Email: josefjanecka@zlin.eu

ROZHODNUTÍ

povolení záměru

Výroková část

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (dále jen "stavební úřad"), jako obecní stavební úřad podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), příslušný podle ust. § 34a stavebního zákona, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 193 a 212 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru, kterou dne 29.1.2026 podaly společnosti



RIMENT GROUP s.r.o., Za Úvozem 856, 760 01 Zlín a BZ Invest, s.r.o., Na Výsluní 524, 760 01 Zlín, které zastupuje Ing. Josef Kaňa, Rymice 56, 769 01 Holešov

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení I. podle ust. § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

p o v o l u j e stavbu pod názvem:

„Řadová zástavba RD + bytový dům Zlín Louky - Záluští“ (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 251/21, 251/17, 251/39, 251/22, 251/18, 251/19, 251/24, 251/15, 251/27, 251/20 v katastrálním území Louky nad Dřevnicí.

Stavba obsahuje:

Jedná se o řadovou zástavbu v ulici Záluští III v území s označením SO 93 – ul. Záluští. Zástavba se skládá ze 7 bloků, kdy jednotlivé bloky jsou sestaveny ze samostatných rodinných domů v podobě 3x 3 RD a 4x 4 RD, v krajní části je navržen dvoupodlažní bytový dům. Každý rodinný dům je navržen jako jedna samostatná bytová jednotka oddílaná od sousedních. Jednotlivé rodinné domy jsou ustoupeny a tvoří pravidelný vzor. Jednotlivé RD jsou navrhovány jako rodinný dům o jedné bytové jednotce jako dvoupodlažní, bez podsklepení zastřešený plochou střechou s atikou. Půdorysný tvar je obdélníkový. Bytový dům podobného charakteru jako zmiňované RD.

1-4. SO 01

Objekt C, K, N

Objekt je krajní RD z řešené řadové zástavby v každém bloku. Vstup do objektu je oproti ostatním objektům situován na severní fasádě. Nad vstupem je uvažováno krytí ze skleněné desky zavěšené na ocelových táhlech. Ze zádveří je možné vstoupit na WC, kde je také umístěna pračka a sušička a WC a technologie v podobě zásobníku na ohřev TUV. Dále je ze zádveří možný vstup do garáže pro jedno vozidlo skupiny I. Garážová vrata do garáže jsou situována na uliční východní fasádě. Ze zádveří je také možný vstup do pracovny, která je umístěna na uliční fasádě. Ze zádveří se dále pokračuje do obývacího pokoje,



kteřý je propojen s kuchyní. Prostor je prosvětlován okny na západní fasádě s možností vstupu na terasu, nad kterou je uvažováno stínění z dřevěné zavěšené konstrukce. V prostoru zádveří je umístěno křivočaré schodiště, které prostupuje garáží a propojuje denní a klidovou část objektu. Po výstupu do 2.NP je přes spojovací chodbu možný vstup do koupelny, která je umístěna vedle ložnice, nebo do pokojů, které mají okna orientována na východní i západní fasádě. Okna šířky 3m jsou řešena z částečně fixní a druhá část je otevíravě kyvná ve 2.NP budou osazena skleněným zábradlím uchyceným do rámu okna. Okenní výplně jsou osazeny venkovními žaluziemi stínícími žaluziemi. Chodba ve 2.NP je prosvětlována přes střešní světlíky. Před objekty A - N jsou navržena 2 venkovní odstavné parkovací stání.

Objekt A, D, L

Objekt je krajní RD z řešené řadové zástavby v každém bloku, zrcadlově k objektu A, H, L. Vstup do objektu je oproti ostatním objektům situován na jižní fasádě. Nad vstupem je uvažováno krytí ze skleněné desky zavěšené na ocelových táhlech. Ze zádveří je možné vstoupit na WC, kde je také umístěna pračka a sušička a WC a technologie v podobě zásobníku na ohřev TUV. Dále je ze zádveří možný vstup do garáže pro jedno vozidlo skupiny I. Garážová vrata do garáže jsou situována na uliční východní fasádě. Ze zádveří je také možný vstup do pracovny, která je umístěna na uliční fasádě. Ze zádveří se dále pokračuje do obývacího pokoje, který je propojen s kuchyní. Prostor je prosvětlován okny na západní fasádě s možností vstupu na terasu, nad kterou je uvažováno stínění z dřevěné zavěšené konstrukce. V prostoru zádveří je umístěno křivočaré schodiště, které prostupuje garáží a propojuje denní a klidovou část objektu. Po výstupu do 2.NP je přes spojovací chodbu možný vstup do koupelny, která je umístěna vedle ložnice, nebo do pokojů, které mají okna orientována na východní i západní fasádě. Okna šířky 3m jsou řešena z částečně fixní a druhá část je otevíravě kyvná ve 2.NP budou osazena skleněným zábradlím uchyceným do rámu okna. Okenní výplně jsou osazeny venkovními žaluziemi stínícími žaluziemi. Chodba ve 2.NP je prosvětlována přes střešní světlíky. Před objekty A - N jsou navržena 2 venkovní odstavné parkovací stání.



Objekt B, E, F, I, J, M

Jedná se o prostřední objekt v dispozici z řešené řadové zástavby. Vstup do objektu je z charakteru zástavby situován na čelní uliční fasádě. Ze zádveří je možné vstoupit na WC, kde je také umístěna pračka a sušička a WC a technologie v podobě zásobníku na ohřev TUV. Dále je ze zádveří možný vstup do garáže pro jedno vozidlo skupiny I. Garážová vrata do garáže jsou situována na uliční východní fasádě. Ze zádveří se dále pokračuje do obývacího pokoje, který je propojen s kuchyní. Prostor je prosvětlován okny na západní fasádě s možností vstupu na terasu, nad kterou je uvažováno stínění z dřevěné zavěšené konstrukce. V prostoru zádveří je umístěno křivočaré schodiště, které prostupuje garáží a propojuje denní a klidovou část objektu. Po výstupu do 2.NP je přes spojovací chodbu možný vstup do koupelny, která je umístěna vedle ložnice, nebo do pokojů, které mají okna orientována na východní západní i severní fasádě. Okna šířky 3m jsou řešena z částečně fixní a druhá část je otevíravěkyvná ve 2.NP budou osazena skleněným zábradlím uchyceným do rámu okna. Okenní výplně jsou osazeny venkovními žaluziemi stínícími žaluziemi. Chodba ve 2.NP je prosvětlována přes střešní světlíky. Před objekty A - N jsou navržena 2 venkovní odstavné parkovací stání.

Objekt G, H

Objekt je krajní RD z řešené řadové zástavby situovaný v místě otáčení vozidel. Vstup do objektu je situován na Východní uliční fasádě. Ze zádveří je možné vstoupit na WC, kde je také umístěna pračka a sušička a WC a technologie v podobě zásobníku na ohřev TUV. Dále je ze zádveří možný vstup do garáže pro jedno vozidlo skupiny I. Garážová vrata do garáže jsou situována na uliční východní fasádě. Ze zádveří se dále pokračuje do obývacího pokoje, který je propojen s kuchyní. Prostor je prosvětlován okny na západní fasádě s možností vstupu na terasu, nad kterou je uvažováno stínění z dřevěné zavěšené konstrukce. V prostoru zádveří je umístěno křivočaré schodiště, které prostupuje garáží a propojuje denní a klidovou část objektu. Po výstupu do 2.NP je přes spojovací chodbu možný vstup do koupelny, která je umístěna vedle ložnice, nebo do pokojů, které mají okna orientována na východní západní i severní fasádě. Okna šířky 3m jsou řešena z částečně fixní a druhá



část je otevíravě kyvná ve 2.NP budou osazena skleněným zábradlím uchyceným do rámu okna. Tato varianta objektu má okna do neobytných místností situována i na jižní/severní fasádě. Okenní výplně jsou osazeny venkovními žaluziemi stínícími žaluziemi. Chodba ve 2.NP je prosvětlována přes střešní světlíky. Před objekty A - N jsou navržena 2 venkovní odstavné parkovací stání.

5-7. SO 01

Objekt O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y

Objekty jsou řešeny jako typové. Vstup do objektu je situován na západní (uliční) fasádě. Ze zádveří je možné vstoupit na spojující chodbu, kde je umístěno dvouramenné železobetonové schodiště s mezipodestou. Z prostoru chodby je možné vstoupit na WC, kde je navržen WC klozet spolu s umyvadlem. V prostoru pod schodištěm je navržen sklad pro sezónní věci, případně jako úklidová komora. Dále je ze zádveří možný vstup do garáže pro jedno vozidlo skupiny I. Garážová vrata do garáže jsou situována na uliční západní fasádě. V garáži je umístěna technologie v podobě zásobníku na ohřev TUV. Ze zádveří se dále pokračuje do obývacího pokoje, který je propojen s kuchyní. Prostor je prosvětlován okny na východní fasádě s možností vstupu na terasu. Po výstupu do 2.NP je přes spojovací chodbu možný vstup do jednotlivých pokojů, které jsou jak na západní, tak na východní fasádě. Na prostor chodby navazuje prostor pro osazení šatních skříní. Ve 2.NP jsou vždy 2 koupelny navržené v 3 variantách uspořádání. Jedná se o hlavní koupelnu s vanou a umyvadlem, vanou umyvadlem a WC klozetem a vanou, umyvadlem a sprchou. Malá koupelna (WC) je ve variantách sprcha, wc klozet a umyvadlo, sprcha a wc klozet, umyvadlo. V návaznosti na zvolené uspořádání jsou v dispozici drobné změny v uspořádání přiček. Okna šířky 3m jsou řešena z částečně fixní a druhá část je otevíravěkyvná ve 2.NP budou osazena skleněným zábradlím uchyceným do rámu okna. Tato varianta objektu má okna do neobytných místností situována i na jižní/severní fasádě. Okenní výplně jsou osazeny venkovními žaluziemi stínícími žaluziemi. Chodba (schodiště) ve 2.NP je prosvětlována přes střešní světlík. Před objekty O - Y jsou navržena 2 venkovní odstavné parkovací stání.



8.SO 02 – Bytový dům

Jedná se o samostatně stojící bytový dům na začátku lokality. Objekt je dvoupodlažní se 7 bytovými jednotkami A-G a prostorem technické místnosti a skladovacími boxy. Bytové jednotky jsou navržena jednopatrové v s obytnou plochou 32 – 49 m². Bytové jednotky A, B jsou zrcadlené umístěné v 1.NP. Tyto bytové jednotky se nachází i ve 2.NP, kde pro vstup slouží ocelové schodiště kotvené do konzolové betonové desky. Vstup je situovaný na jižní fasádu, kde ze zádveří je možný vstup do koupelny, které je situována uvnitř dispozice a dále do obývacího pokoje s kuchyní. Na obývací pokoj navazuje ložnice. Bytová jednotka s označením C se nachází v 1.NP vstup je situovaný na severní fasádě po vstupu do zádveří je možný vstup do koupelny, která je situována uprostřed dispozice a do obývacího pokoje s kuchyní. Na obývací pokoj navazuje ložnice. Tento byt je doplněný o skladovací prostor, který je přístupný ze zádveří. Bytové jednotky s označením ve F, G nacházející se v 2.NP jsou přístupné přes ocelové schodiště kotvené do konzolové betonové desky. Tyto byty jsou dispozičně řešeny pouze s jednou obytnou místností, kdy ze zádveří je možný vstup do koupelny nebo do obývacího pokoje s kuchyní. Obytné místnosti jsou prosvětlovány okny šířky 3 a 1 m situována na východní/západní fasádě, podle označení bytu. Okna šířky 3m jsou řešena z částečně fixní a druhá část je otevíravě kyvná ve 2.NP budou osazena skleněným zábradlím uchyceným do rámu okna. Okenní výplně jsou osazeny venkovními žaluziemi stínícími žaluziemi. V objektu je uvažováno vedení instalací v instalačních předstěnách navazující na instalační šachty. Společné prostory v bytovém domě slouží pro jako technická místnost spolu s úklidovou místností. V tomto prostoru jsou také situovány skladovací boxy tvořené systémovými deskami. Vstup je situován na šikmou stěnu na východní fasádě.

5-7. SO 01 – Rodinný dům

Objekt O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y

Jedná se o objekty dvoupodlažních rodinných domů založených na dvoustupňových základových pasech. Na základových pasech se provedena podkladní mazanina z vyztuženého betonu. Objekt je navržen zděnou technologií z cihelných bloků zděných na zdící pěnu. Konstrukce základů jsou



navrženy z tvarovek ztraceného bednění vyplněných betonem doplněné o betonářskou výztuž a betonových pasů z konstrukční výztuží, podrobněji v části D.2. Celý objekt je svázán železobetonovým věncem v úrovni skládaného nosníkového stropu MIAKO/ MIAKO BNK. Tento strop je použitý jak nad 1.NP, tak nad 2.NP jako nosná konstrukce střechy. Vnitřní schodiště je navrženo jako železobetonová deska. V projektu jsou navrženy také zpevněné a pochozí plochy tvořené zámkovou dlažbou uloženou na podkladu z vrstev drceného kameniva. V objektu se nenachází žádná technologie.

8. SO 02 – Bytový dům

Jedná se objekt dvoupodlažního bytového domu o 7 bytových jednotkách založený na dvoustupňových základových pasech. Na základových pasech se provedena podkladní mazanina z vyztuženého betonu. Objekt je navržen zděnou technologií z cihelných bloků zděných na zdící pěnu. Konstrukce základů jsou navrženy z tvarovek ztraceného bednění vyplněných betonem doplněné o betonářskou výztuž a betonových pasů z konstrukční výztuží, podrobněji v části D.2. Celý objekt je svázán železobetonovým věncem v úrovni skládaného nosníkového stropu MIAKO/ MIAKO BNK. Tento strop je použitý jak nad 1.NP, tak nad 2.NP jako nosná konstrukce střechy. Vnější schodiště je navrženo jako ocelové schodnicové kotvené do konzolové desky z železobetonu. V projektu jsou navrženy také zpevněné a pochozí plochy tvořené zámkovou dlažbou uloženou na podkladu z vrstev drceného kameniva.

Sjezd o objektům bude tvořen kontinuální zpevněnou plochou navazující na komunikaci, kde je projektovaný snížený betonový obrubník se stávajícím převýšením max +0,02 - +0,05 m. Zpevněné plochy před objektem budou využívány pro odstavná parkovací stání v počtu 2 míst pro každý RD. U bytového domu je navrženo pro každý byt jedno odstavné parkovací stání na zpevněné ploše před objektem. Sjezdy k RD jsou orientovány na východní fasádě objektu a navazují z kolmo na komunikaci.

Oplocení je uvažováno v zadní části pozemku formou poplastovaného drátěného pletiva.



Zpevněné plochy jsou uvažovány ze zámkové dlažby, která umožňuje vsakování dešťové vody. V rámci stavby je řešeno nakládání s dešťovou vodou v podzemních retenčních akumulacích nádrží s přepadem do dešťové kanalizace případně využitím pro zalévání zeleně v objektu. Pro každý objekt je navrženo samostatné typové řešení nakládání se srážkovými vodami.

Z charakteru objektu rodinných domů a jejich využívání je zvoleno pro vytápění tepelné čerpadlo vzduch - voda o výkonu 8 kW v kombinaci s teplovodním podlahovým vytápěním. Tento systém je navržený v kombinaci s ohřevem TUV v zásobníku o objemu 190. venkovní jednotka tepelného čerpadla bude umístěna na střeše a bude orientována do dvorní části. Vnitřní jednotka bude umístěna v garáži. Zdrojem tepla bytového domu budou elektrické rohože o uvažovaném výkonu do 8,11 kW nad 3,6 MWh/rok – spotřeba energie na vytápění v palivu 0,47 MWh/rok. Dále bude dům vybaven klimatizační jednotkou v každém obývacím pokoji o jmenovitém výkonu 42 kW – spotřeba energie na vytápění v palivu 1,66 MWh/rok COP 3,60 a lokální rekuperací v pokojích o jmenovitém výkonu 10 kW – spotřeba energie na vytápění v palivu 0,60 MWh/rok COP 3,60. TUV v rodinných domech bude ohřívána pomocí tepelného čerpadla vzduch – voda s uvažovaným výkonem 8,3 kW – spotřeba energie na vytápění v palivu 1,07 MWh/rok. Příprava teplé vody bude zajišťována pomocí zásobníkového ohříváče. TUV v bytovém domě bude v elektrickém zásobníkovém ohříváči o objemu 120 litrů, který bude v každém bytě. Zásobníkové ohříváče o celkovém tepelném výkonu 14 kW. Příprava teplé vody bude zajišťována pomocí zásobníkového ohříváče.

Pro každý objekt je navržena samostatná kanalizační přípojka, která je ukončena revizní šachtou d425 Wawin Tegra. Revizní šachta je na pozemku investora. Revizní šachta musí být zhotovena jako pojízdná. Poklop min třídy B125. Typově je navržena nová kanalizační přípojka dimenze DN160 napojena na kanalizační řad DN400 PP Master. Kanalizace je řešená jako oddílná. Kanalizační přípojka je navržena DN160 PVC KG, sklon 2%. Přípojka bude ukončena revizní šachtou.

Pro každý objekt je navržena samostatná vodovodní přípojka s fakturačním vodoměrem uvnitř objektu. Typově je navržena nová vodovodní přípojka



dimenze DN25 (d32x3) napojena na vodovodní řad DN90 PE.

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

parc. č. 251/21, 251/17, 251/39, 251/22, 251/18, 251/19, 251/24, 251/15, 251/27, 251/20 v katastrálním území Louky nad Dřevnicí, a **stanovuje podmínky pro jeho provedení:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou jako hlavní projektant autorizoval Ing. Radovan Ent, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT-1301836.
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: úplné dokončení stavby.
5. Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby.
6. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
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; v případě, že by k jejich dotčení 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 po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

14. Při provádění stavby budou dodrženy požadavky a podmínky vyplývající z vyjádření a závazných stanovisek k předmětné stavbě:

vyjádření společností EG.D, s.r.o. ze dne 15.9.2025, značka H18502-26401992, Vodárna Zlín a.s. ze dne 23.9.2025, jednací číslo VZDOK-250915-04.

Podmínky vyplývající z jednotného environmentálního stanoviska Magistrátu města Zlína ze dne 10.12.2025, číslo jednací R/2025/174537/4:

1. V prostoru záplavového území nebudou volně skladovány závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad.

2. Veškeré části oplocení nemovitostí budou realizovány v provedení volně propustném průtoku povrchových srážkových a povodňových vod. Nebudou zde budovány překážky průtoku vod v podobě nepropustných zdí, podezdívek apod.



3. Mimo hranice řešeného území (vyznačené v situačním výkresu C.3 předložené projektové dokumentace) nesmí v souvislosti s realizací záměru v záplavovém území dojít k navýšení stávajícího terénu.

Podmínky k odnětí ze zemědělského půdního fondu:

1. Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčené pozemky nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné než zemědělské činnosti.

2. Do zahájení realizace stavby jsou stavebníci povinni zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.

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

4. Na základě ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona a v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu jsou žadatelé povinni na vlastní náklad zabezpečit skrývku orniční vrstvy z celé odnímané plochy pozemků v průměrné hloubce 20 cm. Takto skrytá ornice v množství cca 1.340 m³ bude dočasně uložena dočasnou mezideponií v rámci staveniště. Deponie bude mít lichoběžníkový tvar a bude zabezpečena proti zcizení, zaplevelení a znehodnocení splachem povrchových vod. Po dokončení stavebních prací bude veškerá kubatura skryté ornice rovnoměrně rozprostřena po povrchu nezastavěné části dotčených pozemků a rovněž i navazujících zemědělských pozemků sousedících se stavbou a využita při jejich ohumusení a při konečných sadových úpravách stavby a jejího okolí.



5. O činnostech souvisejících se skrývkou povedou žadatelé protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky. Skrývka ornice je posuzována jako zahájení záměru a může být provedena až po vydání a právní účinnosti příslušného oprávnění k realizaci stavby.

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

7. Po dokončení stavby bude provedeno geometrické zaměření a oddělení částí pozemků, odňatých tímto souhlasem ze ZPF. Toto zaměření bude vloženo do evidence katastru nemovitostí.

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

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

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

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



Podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně ze dne 15.1.2026, č.j. R/2025/185644/6:

1. Před uvedením stavby do užívání budou předloženy doklady prokazující, že u vodovodních rozvodů pitné vody byly použity materiály určené pro trvalý styk s pitnou vodou a u vodovodních rozvodů teplé vody byly použity materiály určené pro styk s teplou vodou ve smyslu vyhlášky Ministerstva zdravotnictví ČR č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.

2. Před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku z provozu provozoven v průmyslové zóně (DH-car servis, s.r.o., VEST spol. s r.o., TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o. – areál kamenivo) v chráněném venkovním prostoru staveb rodinných domů, v měřících místech, která budou určena po dohodě s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, k prokázání nepřekročení hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku A stanovené v § 12 odst.1, 3 a v příloze č. 3, část A) nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu.

a stanovuje podmínky pro jeho užívání:

Po dokončení stavby stavebník požádá stavební úřad o povolení zkušebního provozu podle § 237 stavebního zákona.

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

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

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

RIMENT GROUP s.r.o., Za Úvozem 856, 760 01 Zlín, IČO 05167540

BZ Invest, s.r.o., Na Výsluní 524, 760 01 Zlín, IČO 26931273

Odůvodnění

Dne 29.1.2026 podal stavebník žádost o povolení záměru, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad opatřením ze dne 12.3.2026 vyrozuměl o zahájení řízení všechny účastníky, dotčené orgány a hlavního projektanta. Bylo stanoveno, že dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky podle § 189 odst. 1 stavebního zákona nejpozději do 15 dnů od doručení oznámení. Účastníci řízení též mohli nahlížet do podkladů rozhodnutí, seznámit se s nimi, a případně se k nim vyjádřit. Lhůta byla využita podáním námitek, jak je níže uvedeno. Účastníci řízení byli též seznámeni s podklady rozhodnutí s možností se k nim vyjádřit. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (§ 144 správního řádu), postupoval stavební úřad podle § 188 odst. 4 stavebního zákona, tj. že 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 záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům;



ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyznění o zahájení řízení.

Dne 10.4.2026 podal námítky účastník řízení, společnost TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o., kterou zastupuje Mgr. Petr Pařil, advokát:

NÁMITKA Č. 1 - NEDOSTATEČNÉ POSOUZENÍ HLUKU Z OKOLNÍCH PROVOZŮ A TĚŽKÉ DOPRAVY

Podle § 193 odst. 1 písm. d), e) a f) stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad záměru s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu a s ochranou práv účastníků řízení.

Podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, jsou provozovatelé zdrojů hluku povinni zajistit, aby hluk nepřekračoval hygienické limity pro chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb. Podle § 77 odst. 4 a 5 téhož zákona musí být záměr rodinných a bytových domů v území zatíženém hlukem z hlediska ochrany před hlukem posouzen orgánem ochrany veřejného zdraví a žadatel předkládá měření hluku nebo hlukovou studii a návrh opatření k ochraně před hlukem. Hygienické limity pak stanoví § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Z dosud známých podkladů vyplývá, že akustické posouzení se soustředí především na hluk ze samotného záměru, nikoli na hluk z okolních stávajících a potenciálně obnovených či rozšířených provozů, zejména na hluk související s:

příjezdy a odjezdy kamionové dopravy, nočním provozem a ranní obsluhou provozů, průjezdem těžké techniky po přilehlé komunikaci, běžným a legálním užíváním sousedního průmyslového areálu, včetně již povolených provozů, a to včetně těch, které nyní využívány nejsou (betonárka).

Právě tento okruh vlivů je přitom pro účastníka řízení zásadní. Bez řádného posouzení není prokázáno, zda navrhovaná obytná zástavba může být v daném místě umístěna tak, aby v budoucnu nevznikaly konflikty a tlak na omezení řádného, legálního a do budoucna rozšiřitelného využití sousedních průmyslových areálů.



Navržené rodinné domy mají chráněný venkovní prostor staveb. Jde přitom o zástavbu umístovanou do blízkosti komunikace, po níž projíždí těžká nákladní doprava i v noční době. Není proto dostatečné odsunout řešení této otázky až do fáze před uvedením stavby do užívání. V řízení o povolení záměru musí být již nyní postaveno najisto, zda a za jakých podmínek je obytná zástavba v daném místě přípustná a jaká ochranná opatření musí případně realizovat stavebník.

Účastník proto navrhuje, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí zajistil doplnění podkladů zejména o:

měření hluku nebo hlukovou studii zaměřenou na hluk z okolních provozů a zejména z těžké nákladní dopravy po přilehlé komunikaci. A to jak přes den, tak i v noci, v okamžiku průjezdu těžké techniky, vyhodnocení dopadů na chráněné venkovní prostory navrhovaných rodinných domů; posouzení budoucího legálního využití sousedních areálů, zejména již povolených provozů v areálu účastníka řízení (betonárky); návrh konkrétních opatření na straně stavebníka, bude-li jejich realizace nezbytná k zajištění přípustnosti záměru.

NÁMITKA Č. 2 - NEDOSTATEČNĚ PROKÁZANÉ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ A NEÚPLNÉ POSOUZENÍ DOPRAVNÍCH DOPADŮ

Podle § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stavební úřad posuzuje požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu. Podle § 10 odst. 4 a 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, je v případě připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci třeba v rámci povolení záměru řešit i toto připojení; k žádosti se připojuje rovněž vyjádření vlastníka dotčené komunikace a v ostatních případech také vyjádření Policie České republiky.

Z podkladů předložených v řízení ani z dokumentace, se kterou se účastník mohl seznámit, nevyplývá dostatečně:

že dopravní napojení záměru je z hlediska provozu osobních vozidel i těžké nákladní dopravy bezpečné a kapacitně vyhovující, že přilehlá komunikace je způsobilá bez konfliktů současně obsluhovat novou obytnou zástavbu a stávající průmyslové provozy, jak bude řešen souběh běžné dopravy budoucích rezidentů, noční a ranní nákladní dopravy a stavební dopravy v době realizace, jak bude



zabráněno tomu, aby vozidla rezidentů nebo jejich návštěv parkovala na komunikaci a neomezovala průjezd těžkých vozidel, jakým způsobem jsou řešeny cesty pro pěší provoz (chodníky), pro pohyb dětí, požadavky na veřejné osvětlení atd.

Účastník řízení upozorňuje, že právě dopravní obsluha sousedních provozů těžkou technikou představuje jeden z hlavních provozních vlivů v lokalitě. Není přijatelné, aby byl záměr povolen bez přesvědčivého doložení, že nová obytná zástavba nebude vytvářet překážku pro dosavadní ani budoucí provozní využití průmyslového území.

Účastník proto navrhuje doplnit podklady o:

dopravní posouzení záměru se zaměřením na souběh rezidenční dopravy, návštěvnické dopravy, stavební dopravy a těžké nákladní dopravy okolních provozů, doložení, že jsou splněny podmínky pro připojení na komunikaci, včetně vyjádření vlastníka komunikace a vyjádření Policie ČR podle § 10 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích, posouzení průjezdnosti komunikace pro těžká nákladní vozidla i při plném užívání záměru, řešení organizace dopravy ve fázi výstavby, aby nedocházelo ke kolizím s obsluhou okolních provozů; řešení možnosti bezpečného pohybu chodců;

NÁMITKA Č. 3 - NEDOSTATEČNĚ DOLOŽENÉ ŘEŠENÍ PARKOVÁNÍ A RIZIKO PŘELITÍ PARKOVÁNÍ NA VEŘEJNOU KOMUNIKACI

Podle § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, se parkovací stání navrhuji a provádějí v počtu podle přílohy č. 1 této vyhlášky a musí být navržena jako součást stavby nebo na pozemku stavby, popř. na jiném pozemku ve stanovené vzdálenosti. Z dokumentace je patrné, že u bytového domu je navrženo vždy pouze jedno odstavné parkovací stání na bytovou jednotku a v podkladech není zřejmé, jak je řešena potřeba krátkodobého stání, návštěvnického parkování a prevence odstavování vozidel na přilehlé komunikaci.

Účastník řízení namítá, že při zjevně omezené parkovací kapacitě hrozí reálné přelévání parkování na komunikaci, po které projíždí těžká technika obsluhující



průmyslové provozy. Tím by docházelo ke zhoršení průjezdnosti a bezpečnosti dopravy a současně k přímému zásahu do práv účastníka, jehož provoz je na plynulém průjezdu nákladních vozidel závislý.

Nejde jen o počet stání pro samotné rezidenty, ale i o:

krátkodobé stání, návštěvy, zásobování a obsluhu, možnost, že rezidenti budou využívat komunikaci jako faktické odstavné parkoviště.

Účastník proto navrhuje, aby stavebník doložil:

úplnou parkovací bilanci záměru podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., způsob zajištění krátkodobého a návštěvnického stání, řešení, které vyloučí odstavování vozidel na přilehlé komunikaci a tím omezení průjezdu těžké dopravy.

Současně účastník navrhuje, aby v případě povolení záměru byly přijaty takové podmínky a opatření v navazujících dopravních režimech, které povedou k zákazu parkování a zákazu stání na dotčené komunikaci tam, kde je to nezbytné pro zachování bezpečnosti a průjezdnosti pro nákladní dopravu; to samozřejmě při respektování působnosti příslušných silničních a dopravních orgánů.

NÁMITKA Č. 4 - NEÚPLNÉ ŘEŠENÍ MÍSTA PRO KOMUNÁLNÍ ODPAD

Podle § 25 vyhlášky č. 146/2024 Sb. musí být stavba podle druhu a účelu vybavena místností nebo místem pro soustředování komunálního odpadu situovaným na pozemku stavby, přičemž jeho kapacita musí odpovídat účelu stavby.

Z podkladů, se kterými se účastník seznámil, není zřejmé, jak je u záměru řešeno:

umístění stanovišť pro komunální odpad, jejich kapacita, způsob obsluhy, a zda jejich umístění nebude dále zhoršovat dopravní poměry v lokalitě.

Jde o záměr s větším počtem rodinných domů a bytovým domem, takže tato otázka není marginální a musí být spolehlivě vyřešena již v podkladech řízení.



Účastník proto navrhuje doplnit dokumentaci o:

umístění a kapacitní řešení míst pro soustředování komunálního odpadu, způsob jejich obsluhy bez negativního dopadu na průjezdnost komunikace a provoz okolních areálů.

NÁMITKA Č. 5 - POTŘEBA ZOHLEDNIT EXISTUJÍCÍ I BUDOUCÍ LEGÁLNÍ VYUŽITÍ SOUSEDNÍHO PRŮMYSLOVÉHO ÚZEMÍ

Účastník řízení znovu zdůrazňuje, že jeho areál je průmyslovým areálem se stávajícím i potenciálním budoucím využitím v rozsahu odpovídajícím jeho povolenému účelu. V areálu je mimo jiné povolen provoz betonárky, který sice v současnosti není provozován, avšak jde o legální součást možného využití území. Totéž platí pro běžnou nákladní dopravní obsluhu sousedních provozů.

Záměr rodinných a bytových domů proto nelze posuzovat pouze podle aktuálního, momentálně utlumeného nebo dílčího provozního stavu. Naopak je třeba jej posoudit tak, aby:

nová obytná zástavba nevytvářela budoucí tlak na omezování řádně povolených provozů, nedocházelo k přenášení odpovědnosti za ochranu nové obytné zástavby na již existující sousední areály, veškerá případně potřebná ochranná opatření byla řešena na straně stavebníka a v rámci navrhovaného záměru.

Tato námitka úzce souvisí s námitkou hlukovou a dopravní a podporuje požadavek na doplnění podkladů před vydáním rozhodnutí.

Dne 10.4.2026 podali námitky účastníci řízení Stanislav Večerka, Daniela Večerková a Kamil Večerka, které zastupuje Jana Večerková:

A. Nebyla prokázána dopravní slučitelnost nové obytné zástavby s obsluhou sousedního výrobního areálu

Záměr představuje rozsáhlejší soubor rodinných domů a bytového domu. Takový záměr nevyhnutelně vyvolá významnou dopravní zátěž, a to pravidelnou dopravu rezidentů, návštěv, zásobování, svozu odpadu, servisních vozidel i stavební dopravy v průběhu realizace. Současně však stejné území a navazující



komunikační prostor slouží a musí i nadále sloužit obsluze výrobního areálu účastníků. Dosud nebylo doloženo, že obě funkce mohou vedle sebe fungovat bez kolize.

Provoz účastníků je závislý na plynulém pohybu zaměstnanců a logistice. V areálu se pohybuje přibližně 60 zaměstnanců a současně sem v nočních a ranních hodinách zajíždějí vozidla zásobování a expedice. Nejde o běžná dodávková vozidla, ale o těžkou dopravu, včetně tahačů a 25tunových cisteren s moukou. U těchto vozidel představuje jakékoli zúžení průjezdného profilu, komplikované manévrování nebo improvizované zastavování okolních aut závažný provozní problém.

Bez řádného dopravního posouzení vznikne předvídatelný střet mezi rezidenční dopravou a logistikou výrobního areálu. Lze důvodně očekávat stání vozidel na komunikaci nebo při jejím okraji, ztížení či znemožnění míjení vozidel, zvýšený pohyb chodců v prostoru bez odpovídajícího chodníkového řešení, nárůst počtu osobních automobilů, zpomalování provozu, tvorbu kolon a komplikace při vjezdu a výjezdu z areálu účastníků. Tyto okolnosti mohou přímo negativně dopadnout na zásobování, expedici i běžnou dopravní obsluhu výrobního areálu.

Účastníci proto požadují dopravní studii, která samostatně vyhodnotí: souběh rezidenční dopravy a těžké obslužné dopravy, průjezdnost komunikace pro tahače a cisterny, bezpečnost pohybu zaměstnanců a chodců, organizaci dopravy při realizaci stavby, vliv pravidelné noční a časné ranní logistiky sousedního areálu.

B. Záměr nebyl posouzen v reálných hlukových a provozních poměrech území

Záměr přivádí do bezprostředního sousedství výrobního areálu novou obytnou zástavbu. Tím se zásadně mění citlivost území na hluk, vibrace a noční provoz. Dosavadní podklady však zjevně nevycházejí z reálného provozního režimu lokality, ale pouze z obecného předpokladu běžného denního rezidenčního užívání a z hluku vyvolaného samotným záměrem. Takový přístup je nedostatečný.



V areálu účastníků probíhá třísměnný provoz. Výroba, nakládka a rozvoz nezačínají až v běžné denní době, ale již od 2:00 hodin ranní. Do areálu zajíždějí tahače, cisterny s moukou o hmotnosti 25 tun, další zásobovací a expediční vozidla a nejméně dvakrát až třikrát měsíčně probíhá i nakládka kontejnerů pro zahraniční vývoz. Hlukové poměry lokality proto nelze posoudit bez zohlednění nočního a časně ranního provozu, manipulace se zbožím, nakládky a odjezdů těžkých vozidel.

Budou-li nové domy a bytový dům povoleny bez řádného akustického vyhodnocení skutečného provozu sousedního areálu, lze důvodně očekávat následný tlak na omezení nočního provozu, ranní expedice, nakládky i pohybu těžkých vozidel. Důsledky nové obytné výstavby by pak nenesl investor, ale stávající podnikatelé.

Proto účastníci požadují doplnit řízení o hlukovou studii, která výslovně zahrne: třísměnný provoz v sousedním areálu, nakládku a rozvoz od 2:00 hodin ranní, příjezdy a odjezdy tahačů, cisteren a dalších těžkých vozidel, nakládku kontejnerů pro zahraniční vývoz, kumulaci hluku z dopravy, manipulace a provozu areálu.

C. Parkovací řešení je poddimenzované nebo přinejmenším nedoložené a vytváří riziko blokace komunikace

U záměru tohoto rozsahu nelze parkování zjednodušit na fonnální počet stání přiřazených k jednotlivým domům. Je třeba reálně řešit také parkování návštěv, krátkodobé stání, zásobování domácností, servis, kurýrní služby a parkovací potřebu bytového domu.

Tato otázka má v projednávané věci přímý dopad na podnikání účastníků. Těžká vozidla obsluhující areál potřebují skutečný a bezpečný průjezd, nikoli jen teoreticky vyznačený prostor. U tahačů a cisteren může i krátkodobě odstavené vozidlo v nevhodném místě zásadně zkomplikovat nebo znemožnit provoz výroby.

Začne-li se komunikace fakticky používat jako odstavná plocha pro rezidenty nebo jejich návštěvy, nevyhnutelně vzniknou konflikty s dopravou do areálu



účastníků. Následně se bude vytvářet tlak nikoli na nápravu nedostatečného projektu, ale na omezení existujícího provozu.

Účastníci proto požadují:

úplnou parkovací bilanci celého záměru, samostatné vyhodnocení návštěvnického a krátkodobého stání, doložení, jak bude vyloučeno parkování na komunikaci, návrh konkrétních opatření vedoucích k zákazu parkování a stání tam, kde je to nezbytné pro zachování průjezdnosti těžké dopravy.

D. Řešení komunálního odpadu je neúplné a může dále zhoršit dopravní poměry

U souboru rodinných domů a bytového domu nejde o okrajovou otázku, ale o provozně významnou část záměru. Musí být zřejmé, kde budou umístěna stanoviště pro komunální odpad, jakou budou mít kapacitu a jak budou obsluhována.

Pokud budou nádoby, manipulační plochy nebo svozová technika zasahovat do téhož komunikačního prostoru, který je nutný pro zásobování a expedici areálu účastníků, dojde k dalšímu zhoršení dopravních poměrů. U provozu, který začíná již ve 2:00 hodin ránní a je závislý na přesné logistice, nelze připustit improvizovaná nebo dodatečně řešená opatření.

Nedotažené odpadové hospodářství často vede k tomu, že se nádoby umísťují na hranu komunikace nebo že svozová vozidla dočasně blokují průjezd. V této lokalitě by takové řešení bylo zjevně nevhodné.

Účastníci proto požadují doplnit dokumentaci o:

přesné umístění stanovišť komunálního odpadu, jejich kapacitu, způsob jejich obsluhy, doložení, že svoz odpadu neomezí průjezdnost komunikace ani obsluhu sousedního areálu.

E. Povolením záměru nesmí být založen budoucí tlak na omezení legálního podnikání účastníků



Účastníci jsou vlastníky a uživateli fungujícího výrobního areálu, nikoli jen pasivními vlastníky pozemků. Z listu vlastnictví plyne existence výrobních objektů, administrativního zázemí, manipulačních ploch a ostatních komunikací. Je tedy zjevné, že jde o areál určený a užívaný k hospodářské činnosti.

Noční výroba, časná expedice, zvýšený pohyb zaměstnanců a těžké logistiky nepředstavují mimořádný exces. Jde o běžnou a nezbytnou součást provozu. Nelze spravedlivě požadovat, aby se po povolení nové obytné zástavby účastníci přizpůsobovali tím, že utlumí provoz,, přesunou nakládku, omezí rozvoz nebo změni zavedený model podnikání.

Přivedení chráněné obytné funkce do těsné blízkosti fungujícího výrobního areálu bez dostatečných ochranných opatření téměř nevyhnutelně povede ke stížnostem nových obyvatel a k následnému tlaku na omezení podnikání účastníků. Takový výsledek je právně nepřijatelný. Není možné, aby investor rezidenčního projektu přenášel své riziko do sféry práv již existujícího podnikatele. Tento konflikt je třeba vyřešit nyní, v rámci povolovacího řízení.

Účastníci proto požadují, aby stavební úřad vyžádal doplnění podkladů k otázce, jakými konkrétními technickými, dispozičními a provozními opatřeními bude vyloučeno, že nová obytná zástavba vyvolá následný tlak na omezení sousedního areálu.

Stavební úřad přípisem ze dne 17.4.2026 podle § 190 odst. 4 stavebního zákona umožnil stavebníkovi vyjádřit se k uplatněným námitkám.

Stavební úřad podané námitky vyhodnotil takto:

K hlukovému posouzení záměru vůči okolním provozům a těžké dopravě, včetně nočního provozu

Byla provedena hluková studie, která byla podložena měřením hlukové zátěže. Byla zpracována na základě předaných podkladů a informací, jak o dopravní



zátěži, tak o časové ose zatížení dopravou. Na základě měření je navržen soubor opatření pro eliminaci nadlimitní hlukové zátěže spočívající v protihlukové úpravě oken a rekuperaci vzduchu v objektech sousedících s příjezdovou komunikací.

Ostatně hluk z blízkých provozoven řeší ve svém závazném stanovisku i Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, která podmiňuje povolení užívání stavby zkušebním provozem, kdy před uvedením stavby do užívání bude provedeno měření hluku z provozu provozoven v průmyslové zóně (DH-car servis, s.r.o., VEST spol. s r.o., TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o. – areál kamenivo) v chráněném venkovním prostoru staveb rodinných domů, v měřících místech, která budou určena po dohodě s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, k prokázání nepřekročení hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku A stanovené v § 12 odst.1, 3 a v příloze č. 3, část A) nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu.

K dopravnímu posouzení a doložení podmínek připojení na komunikaci

Dle ČSN 73 6110 je, ve stísněných poměrech, povolen provoz na obousměrných jednopruhových komunikacích s tím že v dohledové vzdálenosti cca 100 se umísťují výhybny o celkové šířce vč. jízdního pruhu šířky min. 5 m v souladu s ust. 14.2.3. Pohyb chodců po takovéto komunikaci upravuje ust. 3.1.12 této ČSN. Napojení na komunikaci ul. Záluští bylo posuzováno při stavebním řízení stavby "ZTV Zlín, Louky, Záluští 3. etapa" a bylo k němu, Dopravním inspektorátem PČR pod č.j. KRPZ-114149-2/ČJ-2023-150506, vydáno dne 15.11.2023 souhlasné stanovisko. DI PČR se zabýval dopravní zátěží v území a nebyly shledány důvody pro vydání nesouhlasu. K napojení na komunikaci ul. Záluští se vyjadřoval i dopravně správní orgán v koordinovaném stanovisku - bez námitek. Na základě požadavku DI PČR bylo stanoveno dopravní značení a zpracována situace s rozhledovými poměry tak, aby bylo zajištěno bezpečné napojení na stávající místní komunikaci. Ul. Záluští je místní komunikací v majetku města Zlína a je ze své podstaty komunikací veřejně přístupnou. Ve zpracované studii území je požadována, a v dokumentaci pro stavební



povolení respektována, územní rezerva š. 3 m pro případné vybudování chodníku a rozšíření komunikace ul. Záluští.

Parkovací bilance a řešení zamezující parkování na komunikaci

Bilance parkování je uvedena na str. 59-61 souhrnné technické zprávy. Tato je řádně zpracována v souladu s Vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Kritéria stanovená dle par. 7 a) přílohy č. 1 jsou v projektu cca trojnásobně překročena. Každý rodinný dům má, dle vyhlášky potřebu 1 parkovací místo, kdy v projektu je umístěna jedna garáž a 2 parkovací stání. V případě bytového domu vyhláška požaduje celkem 3 parkovací stání, oproti projektovaným 7 stáním. Z uvedeného je zřejmé, že kapacita parkování je v lokalitě dostatečná a není důvodné, aby vozidla parkovala na ul. Záluští.

K řešení míst pro komunální odpad

Komunální odpad a jeho svoz se řídí Obecně závaznou vyhláškou č.11/2021- o odpadech schváleno ZMZ, která stanovuje množství směsného komunálního odpadu (SKO) na osobu, četnost svozu a požadavky na velikost nádob na SKO. Nádoby o objemu 1100 l budou umístěny, v souladu s touto vyhláškou, na slepé části komunikace a v místě obratiště tak, aby nebránily provozu a byly dostupné svozovým vozidlům. Kapacita ploch pro umístění odpadních nádob je dostatečná dle požadavku obecně závazné vyhlášky. Veškerá manipulace s nádobami bude probíhat uvnitř lokality a nebude bránit provozu na ul. Záluští.

K posouzení záměru s ohledem na stávající i budoucí legální využití sousedního průmyslového areálu.

Záměr je zpracován v souladu s platným Územním plánem města Zlína. V územním plánu jsou řešeny vzájemné vazby v širším území s ohledem na funkční využití jednotlivých ploch. Jsou zde řešeny přechodové plochy apod. V případě, že jsou, a budou, dodrženy podmínky stanovené v územním plánu, podmínky stanovené dotčenými orgány státní správy, správci sítí a jinými účastníky řízení, tak je důvodné předpokládat, že záměr, a stávající provozy, se nebudou vzájemně ovlivňovat a je možný budoucí rozvoj území. Stávající



záměr, s ohledem na výše uvedené, nebrání současnému ani budoucímu využití stávajících areálů v souladu s Územním plánem města Zlína.

S ohledem na výše uvedené dospěl stavební úřad k závěru, že podané námítky jsou ve všech bodech nedůvodné, neboť všechny namítané aspekty jsou řádně řešeny v projektové dokumentaci a v rámci dalších podkladů.

Okruh účastníků stavebního řízení byl stavebním úřadem tedy stanoven za použití ust. § 182 stavebního zákona. Stavební úřad tak mezi účastníky řízení zahrnul žadatele, vlastníky stavbou dotčených pozemků parc. č. 251/21, 251/17, 251/39, 251/22, 251/18, 251/19, 251/24, 251/15, 251/27, 251/20 v katastrálním území Louky nad Dřevnicí, obec, na jejímž území je záměr umístěn, vlastníky sousedních pozemků st. p. 835, parc. č. 1980/3, 1980/4, 1980/5, 1980/14, 1980/15, 1980/29, 251/28, 251/25, 251/66, 251/14, 251/16, 251/26, 251/8, 251/7, 251/6, 251/5, 251/4, 251/3, 251/38, 251/35 v katastrálním území Louky nad Dřevnicí a vlastníky a správce technické a dopravní infrastruktury. Stavební úřad neshledal důvody k rozšíření takto stanoveného okruhu účastníků řízení. Stavební zákon neupravuje vyrozumění hlavního projektanta v případě řízení s velkým počtem účastníků. Stavební úřad vyhodnotil věc tak, že vyrozumění hlavního projektanta, který není přímo účastníkem řízení, a nemá tak v řízení práva jako účastníci, postačí též prostřednictvím veřejné vyhlášky.

Podáním ze dne 24.3.2026 oznámil účast v řízení spolek Egeria, z.s. Stavební úřad vydal dne 17.4.2026 pod č.j. R/2026/46539/9 usnesení, kterým rozhodl o tom, že spolek Egeria, z.s. není účastníkem řízení. Proti tomuto usnesení se spolek Egeria, z.s. odvolal, odvolání však nemá odkladný účinek, stavební úřad proto pokračuje v řízení, a to vydáním rozhodnutí.

Účastníci řízení:

účastníci řízení podle § 182 písm. a)

RIMENT GROUP s.r.o., BZ Invest, s.r.o.,

účastníci řízení podle § 182 písm. b)



statutární město Zlín,

účastníci řízení podle § 182 písm. c)

RIMENT GROUP s.r.o., BZ Invest, s.r.o.,

účastníci řízení podle § 182 písm. d)

vlastníci sousedních pozemků st. p. 835, parc. č. 1980/3, 1980/4, 1980/5, 1980/14, 1980/15, 1980/29, 251/28, 251/25, 251/66, 251/14, 251/16, 251/26, 251/8, 251/7, 251/6, 251/5, 251/4, 251/3, 251/38, 251/35 v katastrálním území Louky nad Dřevnicí,

účastníci řízení podle § 182 písm. e)

EG.D, s.r.o., Vodárna Zlín a.s., CETIN a.s., GasNet Služby s.r.o., Povodí Moravy, s.p.

Stavební úřad podanou žádost posoudil podle ust. § 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 - stavba je umístěna dle platného územního plánu města Zlína ve znění změny č. 4C v plochách SO 93 - plochy smíšené obytné, ve kterých hlavním využitím bydlení, očíslování plochy pak specifikuje další požadavky - nutnou podmínkou je řešení protipovodňové ochrany o respektovat podmínky výstavby v plochách negat. vlivů (ze sportu) ochrana zdravých ŽP, což je řešeno i zohledněno v projektové dokumentaci a přípustnost řešení vyplývá i z vyjádření dotčených orgánů (hygiena, životní prostředí), b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, což je řešeno v platném územním plánu města Zlína. Dále pak s c) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, d) požadavky jiných právních předpisů, chránících dotčené veřejné zájmy, jak vyplývá z předložené projektové dokumentace, e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, jak vyplývá z předložených vyjádření vlastníků a správců



technické infrastruktury, jejichž podmínky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí a f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, kteří dostali zákonnou možnost uplatnit své námitky k ochraně svých vlastnických práv.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že záměr je v souladu s ust. § 193 stavebního zákona. Navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná závazná stanoviska.

Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto 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 Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

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).

.....

Rozdělovník:

zástupce žadatele

JOSEF KAŇA, č.p. 56, 76901 Rymice

účastníci řízení

Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, č.p. 600, 76001
Magistrát města Zlína - DOSS, č.p. 12, 76001