

**Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení (stavební úřad),
náměstí Míru 12, 760 01 Zlín**

Spisová značka: MMZL-SÚ-155445/2026/VaK
Číslo jednací dokumentu: MMZL 172990/2026
Záměr: Z/2026/103497, Řízení: R/2026/129118
Oprávněná úřední osoba: Karel Vaňura, tel. 577630122

Zlín, dne 23.06.2026

Oliver Balun
Racková 273
760 01 Zlín 1

Alžběta Balunová
Březnice 552
760 01 Zlín 1

**ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY**

Výroková část:

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení (dále jen "stavební úřad"), jako obecní stavební úřad podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) potažmo dle ust. § 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, posoudil podle ust. § 193 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou dne 27.05.2026 podali a dne 22.06.2026 doplnili

**Oliver Balun, Racková 273, 760 01 Zlín 1,
Alžběta Balunová, Březnice 552, 760 01 Zlín 1,
kterou zastupuje Oliver Balun, Racková 273, 760 01 Zlín 1**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení ve zrychleném řízení dle ust. § 212 stavebního zákona:

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

p o v o l u j e z á m ě r

**"RD Březnice u Zlína, p. č. 2094/3, zp. plochy, příp. vodovodu, kanal. splašk.+ČOV+vsak,
dešťová+ret. jímka"**

(dále jen "stavba") na pozemcích p. č. 942, p. č. 2094/2 a p. č. 2094/3 v katastrálním území Březnice u Zlína.

Stavba obsahuje:

SO-1: Rodinný dům

Rodinný dům dvoupodlažní s částečným podsklepením a obytným 1. NP. Část obývacího pokoje s kuchyní bude otevřená beze stropů, ve zbylých částech bude půda (podstřešní prostor) sloužit ke skladovacím účelům. Zastavěná plocha domu je 158,2 m².

Rodinný dům obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 7,66 x 22,36 m umístěný na pozemku p. č. 2094/3 v k. ú. Březnice u Zlína bude umístěn 3,82 m od jihovýchodní hranice parcely (hranice s p. č. 2095), 3,5 m od jihozápadní hranice (hranice s p. č. 2094/2), 20,0m od severovýchodní hranice (hranice s p. č.1329/4, 67,66 m od jihovýchodní hranice (hranice s p. č.1352) vše v k. ú. Březnice u Zlína. Dům je zastřešen sedlovou střechou o sklonu střešních rovin 30°, hřeben je rovnoběžně s přílehlou komunikací.

Konstrukční řešení domu je nosné zdivo z keramických tvárnic na tenkovrstvou maltu, konstrukce sedlové střechy z krokví s vrcholovou vaznicí, stropy z POT nosníků, vložek Miako a zálivkou betonem, založení je na základových pasech z prostého betonu.

Dům bude obsahovat jednu bytovou jednotku přístupnou venkovním schodištěm z úrovně podlahy PZP. Přístup a příjezd k domu a na pozemek ke garáži bude z místní komunikace na pozemku p. č. 942 v k. ú. Březnice u Zlína.

Vytápění: rodinný dům bude vytápěn zdrojem –tepelným čerpadlem vzduch – voda typ Acond Grandis – R (3,46-17 kW) s venkovní jednotkou umístěnou na zahradě budoucího RD ve vzdálenosti 10,5 m od domu a 3,15 m od společné hranice se sousedním pozemkem p. č. 2094/2 v k. ú. Březnice u Zlína.

Objekt bude vytápět teplovodní podlahové topení. Ohřev TUV bude zajišťovat tepelné čerpadlo, vedle vnitřní jednotky umístěné v PZP bude umístěna nádrž –zásobník na TUV o objemu 200 litrů. Dalším zdrojem tepla bude krb s krbovou vložkou (6-10 kW) umístěný v prostoru obývacího pokoje a kuchyně.

Připojení na elektřinu je ze skříňky na sloupu svodem a podzemním vedením je napojena skříň SS200 (kabelový pilíř) v režii EG.D (není součástí tohoto projektu). Z ní bude připojena skříň s elektroměrem a hlavním domovním jističem 3 x 32A a podzemním vedením v délce 9,5 m (AYKY 4x16) bude napojen dům (PZP-osazena rozvodná skříňka).

SO-2: Zpevněné plochy, sjezd na pozemek

Zpevněná plocha bude sloužit pro příjezd a přístup na pozemek a do garáže rodinného domu, parkování, chodník k domu a kolem domu. Plocha před garáží umožňuje parkování dalšího automobilu.

Vjezd plynule navazuje na místní komunikaci, délka styčné hrany vjezdu s komunikací je 6,70 m.

Napojení na místní komunikaci je řešeno přes zapuštěný obrubník 15/15/100 v betonovém loži, osazený s převýšením 20 mm. Vjezd má styčnou hranu s komunikací v jejím spádu. Podélný spád vjezdu je proměnný (stoupající max. 5,4 %) i klesající (max. 8,3 %). Povrchové vody z vjezdu budou zachyceny do příčného odvodňovacího žlabu a odvedeny do dešťové kanalizace a vsaku na pozemku investora.

Konstrukce vjezdu i navazujících zpevněných ploch je navržena z betonové dlažby. Ohraničení plochy vjezdu i navazujících zpevněných ploch od travnaté části pozemku je řešeno betonovou obrubou 10/25/100 v bet. loži bez převýšení.

SO-3: Přípojka vodovodu

Pro zabezpečení dodávky pitné vody pro budoucí rodinný dům bude provedena **nová přípojka vody z potrubí PE ø32x3,0 mm PE 100RC PN 10 v délce 29,0 m**, která se navrtávkou napojí na stávající veřejný vodovodní řad z potrubí PE DN 50 na pozemku p. č. 942 v k. ú. Březnice u Zlína.

Přípojka bude vedena do technické místnosti v RD, kde bude ihned za obvodovou zdí umístěna vodoměrná souprava 1“ s uzávěry a zpětnou klapkou.

Na urovnané dno rýhy ve spádu dle podélného profilu se provede lože z kopaného písku v tloušťce 100 mm a do něj bude uloženo vodovodní potrubí PE ø 32x3,0 mm PE 100RC se signalizačním vodičem. Po uložení potrubí se provede obsyp prohozeným výkopkem 300 mm nad vrch trub, který se po bocích trub pečlivě zhutní. 500 mm nad obsyp se uloží výstražná fólie bílá nebo modrá. Zásyp rýhy se provede prohozeným výkopkem, pod stávající asfaltovou komunikací bude zásyp proveden na celou výšku rýhy šterkodrtí. Umístění na pozemcích p. č. 942, p. č. 2094/2 a p. č. 2094/3 v katastrálním území Březnice u Zlína.

SO-3k: Kanalizace - splašková+domovní ČOV+vsak - dešťová+retenční jímka+vsak

Odkanalizování je řešeno oddílně, splaškové a dešťové vody budou odstraňovány samostatně.

Splaškové vody budou novou splaškovou kanalizací z PVC trub DN 150 SN 10 svedeny do **domovní ČOV 4 EO v technologii pro vsak do půdních vrstev**.

Předčištěné vody z ČOV budou zasakovat do podloží nejprve přes **vsakovací jámu DN 1500 hloubky 2,0 m** a pak přes **drenážní podmok délky 20,0 m**, vyplněný hrubým kamenivem v obalu z geotextilie.

Dešťové vody ze střechy budou odváděny novou dešťovou kanalizací z PVC trub DN 150 SN 10 **do jímky dešťových vod kapacity 5,2 m³**. Naakumulovaná srážková voda bude využívána k závlaze zahrady.

Bezpečnostní přepad z jímky dešťových vod bude přes **drenážní podmok délky 20,0 m**, vyplněný hrubým kamenivem v obalu z geotextilie zasakovat na pozemku stavebníka.

Dešťové vody z nových zpevněných ploch budou přetékat do okolní zelené plochy a budou povrchově zasakovat přes souvislou zatravněnou humusovou vrstvu. Podmínka, aby ustálená HPV byla minimálně 1,0 m pod úrovní základové spáry vsakovacího zařízení, bude dodržena, ustálená hladina podzemní vody je 8,0 m pod terénem.

Pro vyčíslené množství surových splašků a látkové zatížení je navržena domovní ČOV: TOPAS S5:

1. vsakovací jáma DN 1500 hloubky 2,0 m
2. drenážní podmok-drenáž DN 100 v obsypu z kameniva frakce 8-16 mm délky 20,0 m

Dešťové budou vody jímány v podzemním prostoru s užitným objemem 5,2 m³.

Dešťové vody chce stavebník využívat k sezónní závlaze zeleně.

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

vymezuje pozemky pro realizaci záměru:

- p. č. 942, p. č. 2094/2 a p. č. 2094/3 v katastrálním území Březnice u Zlína.

stanovuje podmínky pro jeho umístění a provedení:

1. Stavba bude provedena dle projektové dokumentace, kterou vypracoval a autorizoval Ing. Leoš Hurta, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby – ČKAIT - 1301358. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění staveb.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a zejména dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
10. Zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
11. Zajistit při provádění stavby dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním stavby.

12. Ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby.
13. Zajistit při provádění stavby provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy.
14. Staveniště se musí navrhnout a provést tak, aby jeho provoz neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat, neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích, neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením.
15. Stavba bude zahájena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
16. 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.

a stanovuje podmínky pro jeho užívání:

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

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 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 dodrženy následující podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**, vydaných k předmětnému řízení (nejsou-li stanoveny správními rozhodnutími):
 - **Závazné stanovisko Magistrátu města Zlína –závazné stanovisko - souhlasné jednotné environmentální stanovisko**, č. j.: R/2026/83422/4 ze dne 26.05.2026:

Podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“), podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 Magistrát města Zlína jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „příslušný orgán“), pro předmětný záměr vydává toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

Příslušný orgán souhlasí podle § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen zákona) s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro účely záměru novostavby rodinného domu včetně souvisejících zpevněných ploch v tomto rozsahu:

| Parcelní číslo KN | Katastrální území | Druh pozemku | Trvalé odnětí v m ² |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|
| 2094/3 část | Březnice u Zlína | trvalý travní porost | 210 |
| Celkem | | | 210 |

za podmínek:

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

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

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

4. Stavebník učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo k úniku pevných, kapalných a 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 stavebník dle konkrétních požadavků vlastníků či nájemců na vlastní náklad přístup na tyto pozemky. Dojde-li vlivem realizace k poškození kvality vodních poměrů na okolních zemědělských pozemcích (například narušením meliorací), zajistí na svůj náklad nápravná opatření.

5. Na základě ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona a v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu je stavebník povinen na vlastní náklad zabezpečit skrývku ornice z celé odnímané plochy pozemku v průměrné hloubce 10 cm. Celý takto skrytý objem bude po dobu výstavby umístěn na mezideponii v rámci staveniště a zabezpečen proti zcizení, zaplevelení a znehodnocení splachem povrchových vod. Po dokončení stavby bude ornice v rámci konečných sadových úprav rozprostřena po povrchu zbývajících částí pozemku okolo rodinného domu, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti zahrady. O činnostech souvisejících se skrývkou povede stavebník protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky. Skrývka ornice je posuzována jako zahájení záměru a může být provedena až po vydání a právní účinnosti příslušného oprávnění k realizaci stavby.

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

7. Po dokončení stavby bude provedeno geometrické zaměření a oddělení části pozemku, která je předmětem tohoto souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Současně bude provedeno zaměření a oddělení zastavitelné plochy pozemku dle výkresu C-4 předložené projektové dokumentace od zbylé části zemědělského pozemku. Tato zaměření budou následně vložena do evidence katastru nemovitostí.

8. Zbývajících plocha odnímaného pozemku, která není předmětem uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, bude po realizaci stavby sloužit jako zahrada (§ 9 odst. 4 zákona). **V souladu s tím jsou stavebníci povinni zajistit před započítáním užívání stavby změnu druhu této části pozemku v evidenci katastru nemovitostí.**

9. Za trvalé odnětí plochy pozemku ze ZPF je v tomto případě ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna zaplatit odvod. Orientační výpočet výše odvodu je součástí spisové dokumentace a vychází ze zařazení pozemku nebo jeho části do bonitovaných půdně ekologických jednotek, z jeho základní ceny podle oceňovací vyhlášky, dále závisí na faktorech životního prostředí, které budou odnětím negativně ovlivněny (viz příloha zákona) a na zařazení 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 povolenacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.

10. 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.

Podle platného územního plánu obce Březnice se v zastavitelném území nachází pouze část parcely č. 2094/3 v k. ú. Březnice u Zlína, jejíž vymezení je doloženo v předložené dokumentaci záměru, zpracované Ing. Leošem Hurtou v únoru 2026, konkrétně v Situaci umístění stavby vzhledem k funkčnímu využitím ploch dle ÚP, tj. výkresu označeném C-4. Tím je pro účely tohoto souhlasu k odnětí půdy ze ZPF vymezena zastavitelná plocha dotčeného pozemku, která by podle uvedeného výkresu měla mít výměru 860 m².

Upozornění

- Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.
- Podle ust. § 10 odst. 1 zákona může orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí půdy ze ZPF, na základě žádosti změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.
- Zjistí-li orgán ochrany ZPF neplnění podmínek stanovených tímto souhlasem, budou vůči stavebníku nebo jeho právnímu nástupci uplatněny sankce podle ustanovení § 20 nebo § 20a zákona.

Součástí záměru je stavba vodního díla – domovní čistírny s kanalizací a zasakovacím objektem – se kterou je spojeno nakládání s vodami ve smyslu vodního zákona č. 254/2001 Sb. (vypouštění odpadních vod do vod podzemních). Nakládání s vodami podléhá povolení vodoprávního úřadu, v daném případě Odboru životního prostředí zemědělství Magistrátu města Zlína. Bez tohoto povolení nelze stavbu vodního díla zahájit (§ 9 odst. 9 vodního zákona).

Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny podmínky a požadavky vlastníků a správců veřejné technické infrastruktury, dotčených orgánů a dalších subjektů, které vyplývají z vyjádření a podkladů, daných do předmětného řízení:

- Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 13.04.2026, zn. H18502-27186526.
- Vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 14.04.2026, č. j.: VZDOK-260409-02.
- Podmínky z vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 22.04.2026, zn.: 5003553066.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Oliver Balun, nar. 21.11.1994, Racková 273, 760 01 Zlín 1
Alžběta Balunová, nar. 01.09.1999, Březnice 552, 760 01 Zlín 1

Odůvodnění:

Dne 27.5.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Žádost byla následně doplněna stavebníkem dne 22.06.2026.

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, v souladu s výše uvedeným zákonným ustanovením, do okruhu účastníků předmětného řízení zahrnul podle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona stavebníka, a podle písm. b) obec Březnice, jako obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn a zároveň jako vlastníka pozemku, na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn a podle písm. d) byli do okruhu předmětného řízení zahrnuti osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Libor Henzl, Anežka Henzlová, Tomáš Krajča, Veronika Krajčová, Lenka Menšíková, Josef Mikel, Jiří Strnad, Aleš Vyoral, EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Obec Březnice, Vodárna Zlín a.s.

Stavební úřad usoudil, že vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich nemůže být dodatečným povolením přímo dotčeno, ani 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, jenž 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 přípustný a je v souladu s územním plánem obce Březnice, v **ploše individuálního bydlení - BI**, kde hlavním využitím je bydlení v rodinných domech a přípustná je související dopravní a technická infrastruktura.

Hlavní využití

Plochy pro bydlení v rodinných domech v kvalitním prostředí. Bydlení je zde dominantní.

Přípustné využití

- *související dopravní infrastruktura*
- *související technická infrastruktura*
- *veřejná prostranství*
- *sídelní zeleň*

Podmíněně přípustné využití

V rámci ploch rodinných domů je přípustné umístit další stavby a zařízení pro samozásobitelské zemědělství, řemesla, nevýrobní služby a občanské vybavení místního významu.

Podmínka: Uvedené další stavby a zařízení jsou přípustné pouze za podmínky, že nezvyšují dopravní zátěž v navazujícím území, nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Nová zástavba v zastavitelných plochách:

- *rozměr výměry pro vymezení stavebního pozemku v ploše je stanoveno na 600 m² až 3000 m²*
- *maximální přípustné zastavění stavebního pozemku v ploše je stanoveno 50 % a současně minimální rozsah volných ploch zeleně v rámci stavebního pozemku v ploše je stanoven 50 %*
- *pro zastavitelnou plochu je stanoveno: výšková hladina zástavby nepřesáhne 9 m nad terén a současně podlažnost zástavby nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a podkroví*

- nová zástavba bude dodržovat základní prvky tvarosloví zástavby venkovského charakteru, pouze v těsné návaznosti na stávající zástavbu je přípustné dodržovat převažující charakter navazující stabilizované obytné zástavby v dané lokalitě

- nová zástavba určená pro bydlení bude na pozemcích situována v návaznosti na přilehlou obslužnou komunikaci, směrem do volné krajiny budou orientovány zahrady a sídelní zeleň

Nepřípustné využití

- využití, zástavba, zařízení a opatření, které nesouvisí s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným

- využití, zástavba, zařízení a opatření, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Předložený záměr je v souladu s územním plánem a je taktéž v souladu politikou územního rozvoje i se zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.

Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto společného 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.

Projektovou dokumentaci vypracoval a autorizoval Ing Leoš Hurta, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby – ČKAIT - 1301358. 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.

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

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 dalších subjektů a tyto zahrnul do podmínek rozhodnutí. Z vyjádření dotčených správců a vlastníků sítí veřejné 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.

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

- Jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Zlína, Odboru životního prostředí a zemědělství č. j.: R/2026/83422/4 ze dne 26.05.2026.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 15.04.2026 pod č. j. KHSZL 09670/2026.

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 požadavky na výstavbu.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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 účastníků:

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).

Karel Vařura
technik II. oddělení stavebně správních řízení

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

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.

Poplatek:

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) za použití ust. § 9, ve výši 4000 Kč (číslo účtu: **3049002/0800, VS - 1554456136**).

Obdrží:

stavebník, zástupce stavebníka (do DS):

Oliver Balun, IDDS: 9p46puc

účastníci (dodejky, DS):

Libor Henzl, IDDS: zc5pgec

Anežka Henzlová, Březnice č.p. 552, 760 01 Zlín 1

Tomáš Krajča, Březnice č.p. 452, 760 01 Zlín 1

Veronika Krajčová, Březnice č.p. 452, 760 01 Zlín 1

Lenka Menšíková, Březnice č.p. 404, 760 01 Zlín 1

Josef Mikel, Březnice č.p. 78, 760 01 Zlín 1

Jiří Strnad, Březnice č.p. 232, 760 01 Zlín 1

Aleš Vyoral, Březnice č.p. 471, 760 01 Zlín 1

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

Obec Březnice, IDDS: 24passx

Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4

dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r

Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1