

Spisová značka: MMZL-SÚ-193936/2026/Ag
Číslo jednací dokumentu: MMZL 233939/2026
Oprávněná úřední osoba: Aguilarová Natálie, tel. 577 630 177

Zlín, dne 14.9.2026

Z/2026/132756
R/2026/158595

REAL FLAT, spol. s r.o., Bratří Jaroňků 4079, 760 01 Zlín 1

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY
VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Výroková část:

Odbor stavebních a dopravních řízení Magistrátu města Zlína (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 přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 8.7.2026 podala společnost

REAL FLAT, spol. s r.o., Michal Kadlas, Bratří Jaroňků 4079, 760 01 Zlín 1,
kterou zastupuje **Michal Kadlas, Hošťálková 182, 756 22 Hošťálková**

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

I. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. a), b) a § 211 odst. 1 stavebního zákona
p o v o l u j e

stavbu:

Rozšíření parkoviště na parcele č.582/3, k.ú. Zlín
Zlín

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 582/3 v katastrálním území Zlín.

Druh a účel stavby:

Stávající parkoviště je od komunikace na ulici Bratří Jaroňků odděleno zčásti posuvnou bránou, osazenou do oplocení z ocelových profilů a z části plotem z drátěného pletiva.

Betonovými obrubníky se vymezí budoucí zpevněné plochy parkoviště. Plochy mezi obrubníkem a oplocením v šíři cca 15cm se vysypou kamenivem frakce 8-16. Nová plocha parkoviště bude vodopropustná, z tvárnic, umožňujících vizuálně oddělit pojezdové plochy od ploch parkovacích stání – např. zelení, resp. vsypem kameniva do tvárnic. Plocha parkovacích stání o rozměru 215,80 m² bude s kapacitou 16 parkovacích míst.

Rozměry parkovacích stání a přilehlých jízdních pruhů odpovídají požadavkům ČSN 73 6056.

Umístění stavby je zřejmé z koordinační situace (C.3), kterou ověřil Ing. Jaroslav Skovajsa autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1300683.

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

Pozemek parc. č. 582/3 (ostatní plocha) v k. ú. Zlín.

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 ověřil Ing. Jaroslav Skovajsa, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT- 1300683. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby: dokončení stavby.
4. Stavba bude provedena stavebním podnikatelem, jehož název bude stavebnímu úřadu oznámen před zahájením stavebních prací.
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 stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
7. Se stavebním odpadem bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
8. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti.
9. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky - zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
10. Provedení stavby bude zohledňovat hledisko komplexnosti a plynulosti.
11. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., dále k znečišťování ovzduší a vod, k omezování přístupu k přílehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárními zařízeními.
12. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
13. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění.
14. Stavebník je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
15. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavebník je povinný při realizaci stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí a bude předána stavebníkovi po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
- 16. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, vydaných k předmětnému řízení (nejsou - li stanoveny správními rozhodnutími)**
 - Koordinované závazné stanovisko zahrnující jednotné environmentální stanovisko, které vydal Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 3.3.2026, pod č.j. R/2025/197631/6
 - Zatravnovací dlažba nové pojezdové plochy a parkovacího stání bude šedé barvy, bude vyplněna zeminou, a oseta tak, aby vegetační část plochy tvořila tráva.
 - Investor zajistí po dobu, kdy budou dotčeny zájmy ochrany přírody, přítomnost ekologického dozoru – odborně způsobilou osobu se vzděláním v oboru arboristika (např. ČCA konzultant, ETW), která:

- Bude kontrolovat plnění požadavků stanovených normou ČSN 83 9061 - „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“. Výsledky bude pravidelně zapisovat do stavebního deníku.
- Vypracuje zprávu (včetně fotodokumentace výkopových prací v blízkosti dřevin), která bude po dokončení stavebních prací zaslána příslušnému orgánu.

17. Při provádění stavby budou dodrženy následující podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek a vyjádření správců technické a dopravní infrastruktury:

- Podmínky z vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 20.10.2025, č.j. 284096/25.
- Podmínky z vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 16.10.2025, č.j. VZDOK-251013-12
- Podmínky z vyjádření žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 1.7.2026, zn. L4570-27195536
- Podmínky z vyjádření společnosti Technické služby Zlín s.r.o. ze dne 20.10.2025, zn. TS-2025313

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

Stavba lze podle § 230 odst. 2 a 3 užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede

- a) Číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,
- b) Identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitálně technické mapy kraje.

Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

REAL FLAT, spol. s r.o., Bratří Jaroňků 4079, 760 01 Zlín 1; IČO: 49971581

Odůvodnění:

Dne 8.7.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad vyrozuměl dne 4.8.2026 podle § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení o zahájení řízení a určil podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a upozornil je, že k později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto. Současně dal účastníkům řízení možnost, aby se vyjádřili k podkladům rozhodnutí v dané lhůtě v souladu s ust. § 3 odst. 3 správního řádu. Ve stanovené lhůtě nikdo z účastníků neuplatnil žádnou námitku, ani se nevyjádřil k podkladům pro rozhodnutí.

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 stavebníka, **společnost REAL FLAT s.r.o.**, která je vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 582/3 v katastrálním území Zlín. Dále také **Statutární město Zlín**, které je obcí, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Stavební úřad rozšířil okruh účastníků řízení o vlastníky a správce dopravní a technické infrastruktury vyskytující se v dané lokalitě, a to CETIN a.s., EG.D. s.r.o. a Vodárna Zlín a.s. Dále také Technické služby Zlín, s.r.o., které mají věcné právo k tomuto pozemku.

Dále Stavební úřad rozšířil okruh účastníků řízení o osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům st. 1109, 582/2, 582/1, 583/3, st. 5733, st. 2691, 563/8, 582/4, 563/1 v k.ú. Zlín a sousedním stavbám Zlín č.p. 1389, č.p. 2533, č.p. 611.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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 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, 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 přezkoumal **soulad záměru s územním plánem**. Podle platného územního plánu se výše uvedený záměr nachází v plochách smíšených obytných SO, kde je přípustné využití jako pozemek související dopravní a technické infrastruktury.

Z uvedeného je zřejmé, že předložený záměr je v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem.

Projektovou dokumentaci vypracoval a autorizoval Ing. Jaroslav Skovajsa, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT- 1300683. 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.

Ke stavebnímu záměru byla vydána tato stanoviska:

- Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal k výše uvedené stavbě dne 13.10.2025 koordinované závazné stanovisko zahrnující jednotné environmentální stanovisko, č.j. R/2025/197631/6.
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje vydala dne 3.11.2025 k výše uvedené stavbě souhlasné závazné stanovisko pod č.j. KHSZL 29297/2025

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

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

Stavební úřad stanovil, že stavbu lze užívat po dokončení stavby, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby.

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

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

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru Krajského stavebního úřadu 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 nepřípustné.

Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. 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).

Bc. Natálie Aguilarová
referent stavebně správních řízení

Poplatek:

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

Obdrží:

žadatel (dodejky):

zástupce Michal Kadlas, Hošťálková č.p. 182, 756 22 Hošťálková

obec (dodejky):

Statutární město Zlín, úřední deska, náměstí Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1

dotčené orgány:

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

Odbor kultury a památkové péče Magistrátu města Zlína, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1

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

veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. 1109, 582/2, 582/1, 583/3, st. 5733, st. 2691, 563/8, 582/4, 563/1 v katastrálním území Zlín

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Zlín č.p. 1389, č.p. 2533, č.p. 611

Poznámka:

V řízení s velkým počtem účastníků se vyznění 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.

Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručitou. Toto vyznění se vyvěšuje na úřední desce Magistrátu města Zlína a webových stránkách www.zlin.eu. Pro stanovení lhůty k podání odvolání je rozhodující vyvěšení na úřední desce Magistrátu města Zlína.