



Záměr: Z/2025/228342
Řízení: R/2026/98830
Č.j.: R/2026/98830/19

Dne: 14.10.2026

Úřad: Magistrát města Zlína
náměstí Míru 12
76001 Zlín

Adresát:
Rozdělovník

5ttb7bs

Vyřizuje: Pavel Michalica
Tel: 577630254
Email: pavelmichalica@zlin.eu

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru (doručováno veřejnou vyhláškou)

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 § 34a stavebního zákona, v řízení o povolení záměru **posoudil** podle § 193 stavebního zákona **žádost o povolení stavby nebo zařízení** ze dne 27.2.2026, kterou právnická osoba

Rezidence Bartoška s.r.o., Štefánikova 212/13, 76001 Zlín,

v zastoupení AIP, spol. s r.o., Dlouhá 5617, 76001 Zlín



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

I. Podle § 197 odst. 1 písm. a), b) a § 211 odst. 1 písm. a), b), c), a d) stavebního zákona, v návaznosti na § 330 odst. 6 stavebního zákona,

povoluje záměr

označený názvem

"Rezidence Bartošova čtvrť Zlín - Bytový dům C"

(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 1635/6, 1182/4, 1560/7, 1645/12, 1560/4, 1635/5, 1645/78, 1645/6, 1636/1, 1610/1, 1645/14, 1645/15, 1645/11, 1610/4, 1560/10 a 1645/7, vše v katastrálním území (dále jen "k.ú.") Příluky u Zlína, v navazující části věci, tj. na územní rozhodnutí ze dne 7.10.2025 (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025, v právní moci 8.11.2025).

Záměr obsahuje tyto stavby:

- **SO 01 Objekt bytového domu**
- **IO 01 Zpevněné plochy**
- **IO 02 Řad vody**
- IO 03.1 Přípojka vody - *povoleno územním rozhodnutím č.j. MMZL 221179/2025 (dále jen "ÚR")*
- IO 03.2 Přípojka vody - *povoleno ÚR*
- IO 03.3 Přípojka vody - *povoleno ÚR*
- **IO 04 Řad kanalizace dešťové**
- IO 05.1 Přípojka kanalizace dešťové - *povoleno ÚR*
- IO 05.2 Přípojka kanalizace dešťové - *povoleno ÚR*
- IO 05.3 Přípojka kanalizace dešťové - *povoleno ÚR*
- **IO 06 Řad kanalizace splaškové**
- IO 07.1 Přípojka kanalizace splaškové - *povoleno ÚR*



- **IO 07.2 Přípojka kanalizace splaškové**
- IO 07.3 Přípojka kanalizace splaškové - *povoleno ÚR*
- **IO 08 Přeložka veřejného vodovodního přivaděče**
- **IO 09 Ochrana náhonu teplárny Zlín obetonováním**
- IO 10 Zatrubnění vypouštěcího zařízení suchého poldru - *není předmětem žádosti*
- IO 11 Rozvod NN - *povoleno ÚR*
- IO 12 Přípojka NN - *povoleno ÚR*
- IO 13 Přívod NN pro čerpací stanici - *povoleno ÚR*
- IO 14 Přeložka rozvodů veřejného osvětlení - *povoleno ÚR*
- IO 15 Rozvod tepla - *povoleno ÚR*
- IO 16 Terénní a sadové úpravy - *povoleno ÚR*
- IO 17 Přeložka rozvodů CETIN - *povoleno ÚR*

Popis staveb:

SO 01 Objekt bytového domu

Bytový dům je řešen jako šestipodlažní objekt, který má společné podzemní podlaží (dále je „PP“), na němž budou vystavěny tři samostatné části, každá o pěti nadzemních podlažích (dále jen „NP“), samostatným vchodem a komunikačním jádrem. V úrovni společného 1.PP má celý objekt přibližně tvar „T“, jehož maximální půdorysné rozměry budou 62,2 x 60,0 m. Každá z nadzemních obytných částí objektu bude mít jednoduchý, téměř ideálně čtvercový půdorys, o stranách 20,8 x 21,5 m a budou situovány na koncích stran půdorysu 1.PP. Úroveň podlahy 1.NP, tj. +/- 0,000 m objektu, bude na výškové kótě 226,85 m.n.m. a jeho celková výška (měřeno k horním hranám atik střech) bude +15,42 m.

V 1.PP bude situováno 60 parkovacích míst ve společných garážích a 60 sklepních kójí. Vstup (vjezd) do 1.PP bude zajištěn ze severovýchodní strany, a to za pomoci šikmé rampy šířky 6,0 m a délky 21,0 m. Ve třech nadzemních částech objektu se bude nacházet celkem 69 bytů (23 bytů v každé části), přičemž skladba bytů je v každé z nich identická. V typickém podlaží (tj. 2. až



4.NP) bude pět bytových jednotek (2x 1+KK; 2x 2+KK; 1x 3+KK). V 1.NP se budou nacházet čtyři bytové jednotky (3x 2+KK; 1x 3+KK) a v 5.NP pak rovněž čtyři bytové jednotky (1x 1+KK; 1x 2+KK; 1x 3+KK; 1x 4+KK).

Základové konstrukce objektu budou tvořeny kombinací železobetonové základové desky a vrtaných pilot. Svislé nosné konstrukce budou provedeny jako železobetonové monolitické v kombinaci s keramickými tvárnicemi. Stropní konstrukce nad každým podlažím budou provedeny jako železobetonové monolitické desky. Vnější výplně dveřních a okenních otvorů budou hliníkové se skrytými rámy černé barvy. Fasády budou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem s vertikálně strukturovanou, krémově bílou omítkou, která bude v místě střešních rovin přerušena omítkou tmavě šedé barvy. Střechy bytového domu budou ploché, přičemž na jejich hydroizolační vrstvu budou použity fólie, které budou přitíženy praným říčním kamenivem. Obdobně jako střechy budou řešeny také lodžie, s tím rozdílem, že pro přitížení bude použita nášlapná vrstva z betonové dlažby. Střecha nad 1.PP, jenž bude tvořit plochu vznikající mezi jednotlivými nadzemními částmi, bude opatřena skladbou s extenzivní zelení.

SO 01 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/6, 1645/7 a 1645/12 takto:

- minimální vzdálenost od západní hranice pozemku parc. č. 1645/15 bude 16,1 m,
- minimální vzdálenost od severní hranice pozemku parc. č. 1645/8 bude 6,9 m,
- minimální vzdálenost od jihovýchodní hranice pozemku parc. č. 1636/1 bude 19,7 m,
- vzdálenost severovýchodní obvodové stěny severní nadzemní obytné části objektu od hranice s pozemkem parc. č. 1636/1 bude 10,8 m,
- vzdálenost severovýchodní obvodové stěny východní nadzemní obytné části objektu od hranice s pozemkem parc. č. 1182/4 bude 21,7 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 01 Zpevněné plochy



V rámci této části bude provedena nová místní obslužná komunikace, komunikace pro pěší a parkovací stání.

Nová komunikace bude situována severně od objektu bytového domu a její trasa bude přibližně kopírovat tok řeky Dřevnice. Za točnou MHD bude tato nová komunikace dopravně napojena na stávající místní komunikaci ul. Dřevnická, jenž se nachází na pozemku parc. č. 1610/4. Celá délka nové trasy komunikace bude činit 127 m a její šířka mezi obrubami pak bude 6,0 m. V celé své délce bude komunikace opatřena živičným povrchem. Podél severní hrany navrhované komunikace bude proveden nový chodník šířky cca 2,6 m, který bude mít počátek v místě, kde se smíšená cyklostezka odklání od komunikace (tzn. přibližně v místě stávající lávky přes řeku Dřevnici) a odtud bude dále pokračovat souběžně s komunikací, a to až k jejímu konci. Na tento bude na druhé straně komunikace (tj. jižní) navazovat chodník, který bude pokračovat dále jihozápadním směrem k jednotlivým vchodům bytového domu. Celková zastavěná plocha nových chodníků, které budou provedeny ze zámkové dlažby pak bude činit cca 218 m². Cca v polovině délky trasy nové komunikace bude u jejího jižního okraje vytvořena plocha a o rozměrech cca 6,0 x 28,75 m, která bude sloužit jako parkovací stání pro celkem 11 osobních automobilů (z toho jedno vyhrazeno pro vozidlo pro přepravu osob těžce zdravotně postižených). Na plochu těchto parkovacích stání bude z východní strany navazovat zpevněná plocha o rozměrech 6,0 x 5,35 m pro nádoby s odpadem.

IO 01 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1182/4, 1560/4, 1560/10, 1610/1, 1610/4, 1635/5, 1635/6, 1636/1, 1645/6, 1645/7 a 1645/14. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 02 Řad vody

V rámci stavby bude proveden nový vodovodní řad délky cca 137,5 m, který bude proveden z potrubí PE 100 RC SDR 11 d110x10 mm a z něhož budou napojeny tři vodovodní přípojky pro objekt SO 01. Místo napojení na stávající veřejný vodovod LT 80 mm je situováno severozápadně od stavby SO 01, a to na pozemku parc. č. 1610/1 severně od objektu garáží č. ev. 213, Příluky, Zlín (dále jen „stávající objekt garáží“), jenž se nachází na pozemku st. p. 606. Odtud bude trasa vodovodního řadu následně vedena jihovýchodním směrem ve



vzdálenosti cca 1,2 m podél jižního okraje budoucí komunikace, a to až na pozemek parc. č. 1645/14, kde bude řad ukončen. Na konci, v nejvyšším místě vodovodu, bude osazen podzemní hydrant DN 100.

Určení polohy místa stavby podle souřadnic:

- začátek - X 1165468.98; Y 518151.10
- konec - X 1165543.37; Y 518043.18

IO 02 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1610/1, 1635/5, 1635/6, 1636/1, 1645/7 a 1645/14. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 04 Řad kanalizace dešťové

V rámci této části stavby, která bude zahrnovat gravitační část, retenční objekt, výtlačnou část a výustní objekt, bude řešen odvod a likvidace dešťových vod z daného území. Gravitační část řadu (ozn. DS.6) dešťové kanalizace bude mít délku cca 134 m a bude provedena z potrubí PVC-U DN 500. Tímto řadem budou sváděny dešťové vody z přípojek objektu SO 01 do retenční nádrže (dále jen „RN“) situované na pozemku parc. č. 1610/1, a to ve vzdálenosti 7,6 m od jihovýchodní fasády stávajícího objektu garáží (tj. od hranice pozemku st. p. 606) a min. 6,6 m od jižního okraje budoucí komunikace. Tato RN bude provedena jako železobetonová prefabrikovaná o celkových půdorysných rozměrech 6,2 x 6,5 m, přičemž její celkový retenční objem bude 53 m³. Trasa výše řadu DS.6 bude z retenční nádrže vedena jihozápadním směrem do revizní šachty, která se bude nacházet rovněž na pozemku parc. č. 1610/1, a to v ose RN a před pravou (západní) břehovou hranou teplárenského náhonu (tj. bezejmenný vodní tok IDVT 10201729). Odtud bude trasa řadu pokračovat jihovýchodním směrem, přičemž v této části potrubí překoná uvedený teplárenský náhon (krytí potrubí zde bude 1,3 m pod úrovní jeho dna). Na druhé straně bude za břehovou hranou osazena na pozemku parc. č. 1645/78 opět revizní šachta. Z ní bude trasa pokračovat jižním směrem souběžně s východní hranicí pozemku parc. č. 1645/10, přičemž od této hranice bude vzdálena cca 2,5 m. Trasa bude poté ve stejném směru vedena přes pozemek parc. č. 1645/11 až na pozemek parc. č. 1645/12, kde bude ukončena (v tomto místě bude následně provedeno napojení přípojky z SO 01). Revizní šachty



budou tvořeny prefabrikovaným jednolitým monolitickým dnem s betonovou kynetou, kruhovými kanalizačními skružemi DN 1000 a přechodovou skruží. Vody z RN budou čerpány výtlačným potrubím DN 50 do železobetonové prefabrikované regulační šachty DN 1500 umístěné bezprostředně za RN z její severní strany na pozemku parc. č. 1610/1. Z ní pak budou vody odtékat gravitačně přes regulátor průtoku do prefabrikované odtokové šachty, která bude situována západně od regulační šachty. Z odtokové šachty budou vody gravitačně odváděny pomocí potrubí PVC-U DN 500 v délce cca 29 m do výustního objektu, jenž bude umístěn v levém břehu řeky Dřevnice (IDVT 10100089), a to na pozemku parc. č. 1560/7. Konstrukce výustního objektu nebude zasahovat do průtočného profilu vodního toku a bude kopírovat jeho břeh. Průtočný profil koryta bude opevněn kamennou rovnaninou s vyklínováním o hmotnosti zrna 200 - 600 kg/ks (tl. 400 mm) 2 m před a za výustním objektem (tzn. od osy potrubí). Ve směru kolmo k toku bude vyhotovena kamenná dlažba (250 mm) do betonového lože (150 mm). Konstrukce výusti bude založena na betonovém pasu vetknutém pod úroveň terénu a z obou stran osy výustě budou vybudována ochranná betonová křídla nezasahující do průtočného profilu při běžných stavech. Spodní hrana bude zakončena betonovou patkou s šířkou 400 mm, na kterou bude navazovat ve dně toku záhozová patka z LK o hmotnosti zrna 200 - 600 kg/ks, která bude zavázána do stávajícího terénu.

Určení polohy místa stavby podle souřadnic:

- začátek - X 1165464.87; Y 518103.59 (výustní objekt)
- konec - X 1165586.67; Y 518114.19

IO 04 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/12, 1645/11, 1645/78, 1636/1, 1635/6, 1610/1, 1610/4, 1560/4 a 1560/7. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 06 Řad kanalizace splaškové

V rámci této části budou provedeny dva řady (stoky) z potrubí PVC-U, DN 300, které budou svedeny do stávajícího sběrače jednotné veřejné kanalizace DN 600 (dále je „stávající sběrač“), který je veden podél toku řeky Dřevnice



(severně od objektu SO 01). První z nich (ozn. SP) bude umístěna na pozemku parc. č. 1645/15 a bude mít délku 6,5 m. Počátkem této stoky bude nová revizní betonová šachta DN 1000 provedená na stávajícím sběrači. Odtud pak bude stoka vedena jižním směrem ve vzdálenosti cca 0,3 m od hranice s pozemkem parc. č. 1645/14. Stoka bude ukončena na pozemku parc. č. 1645/15 revizní šachtou, do které bude následně zaústěna přípojka splaškové kanalizace z SO 01. Druhá stoka (ozn. SP6) bude mít délku cca 27 m a na stávající sběrač bude napojena na pozemku 1645/6 (ve vzdálenosti cca 60 m severozápadním směrem od místa napojení první stoky). Z místa napojení bude stoka vedena nejprve jihozápadním směrem do revizní šachty, která bude umístěna na pozemku parc. č. 1645/6 před severovýchodní fasádou objektu SO 01 (šachta bude od této fasády vzdálena cca 6 m). Odtud bude trasa stoky pokračovat souběžně s uvedenou fasádou severozápadním směrem až na pozemek parc. č. 1645/12, kde bude stoka ukončena v revizní šachtě, do níž budou následně svedeny přípojky splaškové kanalizace z SO 01.

Určení polohy místa stavby podle souřadnic:

- začátek (stoka SP) - X 1165573.71; Y 518027.52
- konec (stoka SP) - X 1165580.45; Y 518030.56
- začátek (stoka SP6) - X 1165536.45; Y 518065.57
- konec (stoka SP6) - X 1165521.76; Y 518084.84

Výše uvedené stoky budou umístěny na pozemcích parc. č. 1645/6, 1645/12, 1645/14 a 1645/15. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 07.2 Přípojka kanalizace splaškové

Přípojka splaškové kanalizace bude odvádět odpadní vody z jižní nadzemní obytné části objektu bytového domu SO 01. Celková délka trasy přípojky bude činit 55,9 m a v celé této délce bude provedena z potrubí PVC-U, DN 150. Na ležaté rozvody kanalizace bude přípojka napojena před severozápadní fasádou jižní nadzemní části bytového domu, a to u jeho severního nároží. Trasa bude nejprve vedena v délce cca 2 m v souběhu s přípojkou dešťové kanalizace, tzn. severozápadním směrem. Zde bude osazena revizní šachta a trasa přípojky



splaškové kanalizace bude vedena severozápadním směrem až na pozemek parc. č. 1645/78, kde bude před západním nárožím severní nadzemní části bytového domu další revizní šachta. V této šachtě bude opět změněna trasa přípojky, a tato bude pokračovat ve vzdálenosti cca 2 m podél severozápadní fasády bytového domu až na pozemek parc. č. 1645/12, v jehož severní části bude napojena do šachty řadu splaškové kanalizace SP6.

IO 07.2 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/12, 1645/78, 1645/11 a 1645/7. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 08 Přeložka veřejného vodovodního přivaděče

Stávající zásobní vodovodní řad, který se nachází severně od objektu SO 01 je v části své trasy v kolizi s tímto objektem. V rámci této části stavby bude proto provedena v délce cca 47 m jeho přeložka. Tato bude provedena z potrubí PE 100RC, DN 630, její provedení znamená, že lokálně bude tento přivaděč posunut o cca 1,5 až 3,0 m severním směrem.

Určení polohy místa stavby podle souřadnic:

- začátek - X 1165552.44; Y 518057.41
- konec - X 1165519.76; Y 518090.54

IO 08 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/7, 1645/6, 1645/12 a 1645/78. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 09 Ochrana náhonu teplárny Zlín obetonováním

Severně od objektu SO 01 se nachází zatrubněný teplárenský náhon z betonových kanalizačních trub DN 1000 (dále jen „náhon“). Před sjezdovou rampou do 1.PP objektu SO 01 pak dojde ke křížení jeho trasy s navrhovanou komunikací. V místě tohoto křížení bude provedena ochrana potrubí náhonu obetonováním, které bude provedeno v celém jeho profilu. Tloušťka železobetonové konstrukce bude 350 mm a její délka 8 m.

IO 09 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/14, 1645/7, 1645/6 a 1636/1. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.



Vymezení území dotčeného vlivy stavby (druh pozemku):

Území dotčené vlivy stavby je vymezeno pozemky, na kterých bude záměr umístěn, tj. pozemky parc. č. 1635/6 (ostatní plocha), parc. č. 1182/4 (ostatní plocha), 1560/7 (vodní plocha), parc. č. 1645/12 (orná půda), parc. č. 1560/4 (ostatní plocha), parc. č. 1635/5 (trvalý travní porost), parc. č. 1645/78 (orná půda), parc. č. 1645/6 (orná půda), parc. č. 1636/1 (vodní plocha), parc. č. 1610/1 (zahrada), parc. č. 1645/14 (orná půda), parc. č. 1645/15 (orná půda), parc. č. 1645/11 (orná půda), parc. č. 1610/4 (ostatní plocha), parc. č. 1560/10 (ostatní plocha) a parc. č. 1645/7 (orná půda), vše v k.ú. Příluky u Zlína.

II. Podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a § 211 odst. 1 písm. e) a f) stavebního zákona vymezuje pozemky pro realizaci záměru, stanovuje podmínky pro jeho umístění a provedení:

1. Záměr bude umístěn na pozemcích parc. č. 1635/6, 1182/4, 1560/7, 1645/12, 1560/4, 1635/5, 1645/78, 1645/6, 1636/1, 1610/1, 1645/14, 1645/15, 1645/11, 1610/4, 1560/10 a 1645/7 v k.ú. Příluky u Zlína, tak jak je vyznačeno na situačním výkrese č. C.02 ("KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES") v měřítku 1:500, který vypracoval Ing. arch. Pavel Chládek (ČKA 04129 – autorizovaný architekt). Tento situační výkres je nedílnou součástí projektové dokumentace ověřené v rámci tohoto řízení.
2. Vytyčení prostorové polohy bude provedeno v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
3. Záměr bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Pavel Chládek (ČKA 04129 – autorizovaný architekt), Ing. Lukáš Kohoutek (ČKAIT 1302393 - autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství), Ing. Přemysl Gajdošík (ČKAIT 1302152 - autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb) a Ing. Zbyněk Pospíšil (ČKAIT 1302013 -



autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb). Projektovou dokumentaci v řízení o povolení záměru ověřil stavební úřad; případné změny nesmějí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

4. V souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je povinností stavebníka zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
5. 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.
6. 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 provádění stavby, popřípadě jejich kopie.
7. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který bude stavebníkem vybrán ve výběrovém řízení. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny v těchto skutečnostech je stavebník povinen oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
8. Je nutno dbát na řádnou přípravu a provádění stavby a mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství.
9. Při provádění stavby je nutno zohlednit hledisko plynulosti a komplexnosti. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti a po dokončení stavební činnosti budou dotčené nemovitosti uvedeny do náležitého stavu.
10. Stavba bude dokončena do 31.12.2028.
11. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi až nabytím právní moci tohoto rozhodnutí. Stavebník je povinen v případě realizace stavby postupovat v souladu s tímto rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v tomto řízení.



III. Podle § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovuje podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

1. Při provádění stavby je nutno zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí, požární bezpečnosti a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů.
2. 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.
3. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet ke znečišťování ovzduší a vod, ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k omezování přístupu k přilehlým pozemkům, sítím technického vybavení a požárním zařízením.
4. Stavebník je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
5. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
6. Se stavebním odpadem bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce stavby nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
7. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, vydaných k předmětnému řízení (nejsou-li stanoveny správními rozhodnutími):
 - Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, ze dne 2.1.2026, spis. zn. KHSZL/32593/2025/2.5/HOK/ZL/HRA-02, č.j. KHSZL 00184/2026



Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví stanovenými v

- § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s příslušnými ustanoveními nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,

- § 5 odst. 12 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s vyhláškou Ministerstva zdravotnictví ČR č. 409/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně se záměrem souhlasí, přičemž v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. souhlas váže na splnění podmínek:

1. Před zahájením užívání stavby 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 zahájením užívání stavby bude provedeno měření hluku z provozu osobních výtahů, v měřících místech nejbližšího chráněného vnitřního prostoru stavby "Rezidence Bartošova čtvrť – Bytový dům C", která budou určena po dohodě s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně k prokázání nepřekročení hygienických limitů maximální hladiny akustického tlaku A stanovené v § 11 odst. 4 a v příloze č. 2 nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný



vnitřní prostor staveb – obytné místnosti a pro denní a noční dobu. Výsledky měření hluku budou předloženy Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně k posouzení.

8. Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:
- Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o. - vyjádření, ze dne 10.6.2026, zn. DO 109B/26
 - Povodí Moravy, s.p. – stanovisko správce povodí a vodního toku Dřevnice a vyjádření z hlediska majetkoprávních vztahů, ze dne 12.3.2026, zn. PM-4089/2026/5203/No
 - CETIN a.s. - vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, ze dne 20.11.2025, č.j. 311065/25
 - GasNet Služby, s.r.o. - stanovisko (řízení o povolení stavby), ze dne 24.11.2025, zn. 5003449174
 - EG.D, a.s. - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), ze dne 13.11.2025, zn. H18502-27172743
 - Vodárna Zlín a.s. – vyjádření ke stavebám s připojením na vodovod a kanalizaci, ze dne 19.5.2026, č.j. VZDOK-260513-07
 - Vodárna Zlín a.s. – vyjádření ke stavebám s připojením na vodovod a kanalizaci, ze dne 16.7.2026, č.j. VZDOK-260701-04
 - Teplárna Zlín s.r.o. – vyjádření ke stavbě pro povolení záměru, ze dne 26.2.2026
 - Teplo Zlín, a.s. - stanovisko k povolení záměru, ze dne 24.11.2025
 - Technické služby Zlín, s.r.o. - vyjádření, ze dne 9.12.2025, zn. TS-2025347
 - Vodafone Czech Republic a.s. - vyjádření, ze dne 10.6.2026, zn. 260609-0920971555



V. Stanovuje v souladu s § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona **podmínky pro užívání stavby:**

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání lze dle § 230 odst. 1 stavebního zákona užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem na základě žádosti stavebníka a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Rezidence Bartoška s.r.o., IČO: 09616667, Štefánikova 212/13, 76001 Zlín

Odůvodnění

Dne 27.2.2026 podala společnost AIP, spol. s r.o., IČO: 46902481, Dlouhá 5617, 760 01 Zlín 1 (dále jen "společnost AIP") žádost o povolení stavby nebo zařízení (dále jen "žádost"). V souladu s § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), bylo výše uvedeným dnem zahájeno řízení o povolení záměru (dále jen "řízení").

Výše uvedená společnost pak ve dnech 16.3.2026 a 23.3.2026 učinila dvě podání (č.j. R/2026/98830/2 a R/2026/98830/3), kterými tuto svou žádost doplnila. Z obsahu dalšího podání ze dne 22.4.2026 (č.j. R/2026/98830/4) vyplynulo, že společnost AIP převedla práva a povinnosti k předmětnému záměru na společnost AIP rezidence III, s.r.o., IČO: 09616667, Dlouhá 5617, 760 01 Zlín 1 (dále jen "společnost AIP rezidence III"), přičemž tato společnost se stala stavebníkem a také vlastníkem pozemků parc. č. 1645/6, 1645/7 a 1645/12 v k.ú. Příluky u Zlína. Doložena byla také plná moc, z níž je patrné, že stavebníka bude v řízení zastupovat společnost AIP. Dalším podáním ze dne 20.5.2026 (č.j. R/2026/98830/5), které prostřednictvím svého zástupce učinila společnost AIP rezidence III byly doplněny některé podklady do řízení. Zejména však byl tímto



stavební úřad informován o skutečnosti, že došlo ke změnám v rámci společnosti AIP rezidence III. Právním nástupcem této společnosti se pak stala společnost Rezidence Bartoška s.r.o., IČO: 09616667 Štefánikova 212/13, 76001 Zlín (dále jen "stavebník"), což je, jak stavební úřad ověřil, patrné také z údajů uvedených ve veřejně přístupném obchodním rejstříku. Z předložené plné moci je pak zřejmé, že stavebníka bude i nadále zastupovat v tomto řízení společnost AIP. Další podklady a doplněná či upravená projektová dokumentace byly do spisového materiálu zařazeny na základě dvou podání (č.j. R/2026/98830/6 a R/2026/98830/7), které stavebník učinil ve dnech 22.7.2026 a 31.7.2026.

Stavební úřad nejprve ověřil, že tomuto řízení předcházelo územní řízení, které bylo vedeno podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023 (dále jen "zákon č. 183/2006 Sb."), jehož výsledkem bylo územní rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025), které stavební úřad vydal dne 7.10.2025, a které nabylo právní moci dne 8.11.2025, přičemž tímto rozhodnutím bylo povoleno umístění stavby *"Rezidence Bartošova čtvrť, Zlín - bytový dům C", Zlín, Příluky*. V souladu s § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), se toto územní rozhodnutí v řízení o povolení záměru podle stavebního zákona považuje za rozhodnutí v části věci. Z tohoto důvodu proto o stavbách, které podle zákona č. 183/2006 Sb. nevyžadovaly stavební povolení, není v tomto řízení již rozhodováno, a to přestože jsou nedílnou součástí záměru. Rovněž je potřeba doplnit, že stavebník se v zásadě nijak neodchýlil od územního rozhodnutí. Ke změnám došlo pouze v dílčích částech (tj. úpravě přípojky splaškové kanalizace, v plochách venkovních parkovacích stání, ke kterým byla doplněna plocha pro nádoby s odpadem, a úpravě velikosti retenční nádrže), přičemž všechny tyto změny jsou předmětem tohoto řízení.

Dle § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., citace: *"Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí anebo ve zjednodušeném územním řízení, účinný územní souhlas, účinná veřejnoprávní smlouva a vydaný regulační plán nahrazující územní rozhodnutí o umístění stavby se považují za rozhodnutí v části věci v*



řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jimi byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení anebo ve zjednodušeném územním řízení a účinný územní souhlas a účinná veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí o umístění stavby se považují za povolení podle tohoto zákona, pokud tyto záměry nevyžadovaly podle dosavadních právních předpisů stavební povolení nebo ohlášení."

V tomto místě stavební úřad považuje za vhodné obecně uvést jakým způsobem byly a budou v tomto řízení doručovány jednotlivé písemnosti, neboť **toto řízení je** vzhledem k počtu jeho účastníků **řízením s velkým počtem účastníků**, tak jak jej definuje § 144 odst. 1 správního řádu.

Dle § 144 odst. 1 správního řádu, citace: "*Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky.*"

Stavební zákon je ve vztahu ke správnímu řádu zákonem speciálním (zvláštním), přičemž **ve svém § 188 odst. 4** (citace viz níže) **upravuje způsob doručování**, konkrétně které písemnosti a jakým osobám budou doručovány jednotlivě, a kterým osobám pak veřejnou vyhláškou.

Dle § 188 odst. 4 stavebního zákona, citace: "*V řízení s velkým počtem účastníků 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 vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.*"

Stavební úřad konstatuje, že obsah žádosti a podkladů k ní přiložených posoudil podle § 184 stavebního zákona, přičemž zjistil, že tato je úplná a poskytuje dostatek podkladů pro posouzení záměru, a proto **připisem** č.j. R/2026/98830/8 **ze dne 11.8.2026** (dále jen "oznámení") **vyrozuměl** podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta **o zahájení řízení** a z důvodu upuštění od ústního jednání **stanovil lhůtu 15 dnů**



ode dne doručení oznámení, v níž mohli účastníci uplatnit své námitky. Stavební úřad v oznámení účastníky také poučil, že k později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, budou-li se týkat nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve a také o tom, že k námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, nebude přihlédnuto. **Dále pak stavební úřad poskytl všem účastníkům v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu možnost, aby se, mají-li zájem, seznámili s podklady pro rozhodnutí,** a aby se k těmto podkladům ve výše uvedené lhůtě vyjádřili. V oznámení také účastníky poučil, že písemnosti v tomto řízení budou doručovány podle § 188 odst. 4 stavebního zákona (viz výše).

Uvedené oznámení bylo na úřední desce Magistrátu města Zlína (dále jen "úřední deska") a současně také webových stránkách www.zlin.eu vyvěšeno od 12.8.2026 do 27.8.2026, tzn., že posledním dnem pro uplatnění námitek byl den 11.9.2026, přičemž v této lhůtě nikdo z účastníků neuplatnil žádnou námitku, ani se nevyjádřil k podkladům pro rozhodnutí a rovněž tak nebylo dotčenými orgány vydáno žádné nové stanovisko či vyjádření.

Stavební úřad nicméně obdržel dne 24.8.2026 podání (evidováno pod č.j. R/2026/98830/11), které dne 20.8.2026 učinila právnická osoba Egeria, z. s., Obchodní 1324, 76502 Otrokovice (dále jen "spolek Egeria"). Z obsahu podání je zřejmé, že spolek Egeria tímto podáním oznámil na základě jiných právních předpisů, tj. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 114/1992 Sb.", a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 254/2001 Sb.") svou účast v řízení. Stavební úřad nejprve náhledem do veřejně přístupného rejstříku ověřil, že předmětem činnosti spolku Egeria je mj. ochrana přírody a krajiny a ochrana životního prostředí a veřejného zdraví. Dále se stavební úřad zabýval otázkou, zda byla splněna lhůta osmi dnů ode dne oznámení o zahájení řízení, která je výše uvedenými zákony stanovena jako lhůta, po kterou se spolky do řízení mohou přihlásit. Jak již bylo uvedeno výše, oznámení bylo na úřední desce vyvěšeno od 12.8.2026 a spolek Egeria účast oznámil podáním ze dne 20.8.2026. Je tedy zřejmé, že tento tak učinil v zákonem stanovené lhůtě. Na základě výše



uvedeného stavební úřad dospěl k závěru, že spolek Egeria postavení účastníka v tomto řízení má, o čemž rozhodl podle § 28 odst. 1 správního řádu, za použití § 76 odst. 2 správního řádu, usnesením (R/2026/98830/12) ze dne 27.8.2026, přičemž toto usnesení oznámil v souladu s § 28 odst. 1 správního řádu pouze tomuto spolku. Stavební úřad následně spolku Egeria, jakožto účastníkovi podle § 182 písm. e) stavebního zákona, prostřednictvím veřejné vyhlášky doručoval oznámení o zahájení řízení. Je potřeba doplnit, že toto oznámení bylo společně se sdělením o doručování písemnosti veřejnou vyhláškou (č.j. R/2026/98830/13) vyvěšeno na úřední desku dne 31.8.2026 a sejmuto 15.9.2026, tzn., že posledním dnem pro uplatnění námitek byl den 30.9.2026. Spolek Egeria prostřednictvím svého předsedy, kterým je pan Miroslav Mach, dne 31.8.2026 využil možnosti seznámit se spisovým materiálem, přičemž mu na jeho žádost byla na USB disk nahrána kompletní projektová dokumentace a další doklady a dokumenty, jenž jsou uvedeny v záznamu o nahlížení do spisu (č.j. R/2026/98830/15). Stavební úřad doplňuje, že spolek Egeria ve stanovené lhůtě (viz výše) žádnou námitku neuplatnil a rovněž se nevyjádřil k ani podkladům pro rozhodnutí.

Tímto nyní stavební úřad **všechny účastníky** v souladu s § 28 odst. 1 správního řádu **vyrozumívá o tom, že bylo vydáno usnesení** (č.j. R/2026/98830/12), **kterým byl mezi účastníky tohoto řízení přijat spolek Egeria**. Stavební úřad uvádí, že takto činí až v tomto odůvodnění neboť tento způsob považuje na základě svého správního uvážení jako nejvhodnější, a to zcela v souladu se zásadou procesní ekonomie a s přihlédnutím k tomu, že tímto nemohl být žádný z účastníků krácen na svých právech.

Stavební úřad vyhodnotil okruh účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona, podle kterého jsou účastníky řízení:

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být 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.

S ohledem na výše uvedené byly tedy **do okruhu účastníků zahrnuty níže uvedené osoby:**

- podle § 182 písm. a) stavebního zákona: **Rezidence Bartoška s.r.o.**,
- podle § 182 písm. b) a c) stavebního zákona: **statutární město Zlín**,
- podle § 182 písm. c) stavebního zákona: **Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., GasNet, s.r.o., CETIN a.s., EG.D, s.r.o., Teplárna Zlín s.r.o., Povodí Moravy, s.p.** (právo hospodařit s majetkem státu),
- podle § 182 písm. d) stavebního zákona: **osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k níže uvedeným sousedním pozemkům** - st. p. 606, 1048, 1209, parc. č. 1636/2, 1636/3, 1636/6, 1645/8, 1645/10, 1645/13 a 1650, vše v k.ú. Příluky u Zlína, **osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousední stavbě** - Zlín, Příluky č.e. 213 a **osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousední stavbám bez č.p./č.ev. na pozemcích** - st. p. 1048 a st. p. 1209 (stavba vodního díla - jez), vše v k.ú. Příluky u Zlína,
- podle § 182 písm. e) stavebního zákona: **Egeria, z. s.**

Stavební úřad kromě již výše uvedených dále doplnil okruh účastníků řízení o vlastníky a správce stavbou dotčené technické infrastruktury, tzn. o společnosti **Teplo Zlín, a.s., InfoTel, spol. s r.o.** (zástupce Vodafone Czech Republic a.s.), **Vodárna Zlín a.s., GasNet Služby, s.r.o., Technické služby Zlín, s.r.o.** a **Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o.**

V průběhu řízení stavební úřad nezjistil žádné další okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit okruh účastníků nad tento rámec. Stavební úřad při tom vycházel především z údajů žádosti stavebníka a ze srovnání údajů podle evidence nemovitostí, které má k dispozici a usoudil, že vlastnická nebo jiná práva vlastníků sousedních pozemků ani dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.



Stavební úřad dále posoudil žádost o povolení záměru z hledisek uvedených v § 193 odst. 1 stavebního zákona, tedy jeho soulad s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

kteří hodnotí a posuzuje ve vzájemných souvislostech.

V době od vydání územního rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025, v právní moci 8.11.2025), které stavební úřad vydal dne 7.10.2025, došlo ke změně Územního plánu Zlína, a proto stavební úřad přezkoumal soulad předloženého záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Na základě tohoto přezkoumání stavební úřad dospěl k závěru, jak je zřejmé z níže uvedeného, že provedení záměru je v daném území přípustné.

Dle platného Územního plánu Zlína v úplném znění po vydání změny č. 6 s účinností ode dne 23.7.2026 (dále jen "územní plán") je záměr umístován v zastavitelných plochách *BH (Z242) - bydlení hromadné*, *TU (Z165) - technická infrastruktura všeobecná* a dále v plochách zastavěného území *DS - doprava silniční*, *PU - veřejná prostranství všeobecná* a také mimo zastavitelné či zastavěné území, a to v plochách *WT - vodní a vodních toků*.



Pro plochy BH, v nichž se bude nacházet převážná část záměru a zejména pak vlastní objekt bytového domu (SO 01) jsou územní plánem stanoveny následující podmínky využití:

Hlavní využití:

- *bydlení v bytových domech*

Přípustné využití:

- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*
- *pozemky veřejných prostranství*
- *pozemky sídelní zeleně*
- *pozemky souvisejícího občanského vybavení*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Podmíněně přípustné využití:

- *pozemky staveb komerčních zařízení, nerušící výroby a služeb za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí*

Z hlediska funkčního využití je tedy umístění bytového domu, přípojek i technické a dopravní infrastruktury v plochách BH přípustné, jelikož je splněno hlavní a přípustné využití této plochy.

Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, které se záměru týkají a to:

- *respektovat prostorové regulativy návrhových lokalit v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v kap. C)2. Vymezení zastavitelných ploch, C)3. Vymezení ploch přestavby*



Územní plán stanovuje v kap. C)2 doplňující podmínky pro využití navržených lokalit (i.č. 242), a to:

- *bude řešena obsluha napojením na stávající veřejné prostranství Broučkova ul.*
- *výšková regulace zástavby - max. 5 NP bez podkroví*
- *respektovat podmínky výstavby v plochách negat. vlivů (ze stávající výroby), viz. kap. B.2.2. Ochrana zdravých ŽP*
- *zohlednit výsledky evidované územní studie*

Pro území, ve kterém se záměr nachází, je zpracována "*Územní studie Příluky u Zlína - Boněcký rybník*", která řeší prostorové uspořádání staveb a jejich charakter.

V územní studii byly staveny hlavní podmínky ochrany hodnot a charakteru území:

- *Respektovat volný způsob zástavby, kdy prostředí formují elementární tvary jednotlivých stavebních objemů namísto klasické blokové zástavby*
- *Nepropojovat jednotlivé objemy, aby nedocházelo ke změně charakteru území a znepráhlednění původní urbanistické koncepce*
- *Respektovat jednoduchý tvar staveb*
- *Nepřípustné jsou vnější dostavby vyvolané změnami provozu stavby jako vnější požární schodiště, výtahy apod.*

Dále byly stanoveny podmínky pro umístění staveb - vymezení pevné stavební čáry, výškové úrovně maximálně 5 nadzemních podlaží, zastřešení plochou střechou, parkování v podzemních garážích a řešení vstupů do jednotlivých objektů.

Navrženou dopravní obsluhu z ulice Broučkovy komunikace záměr neřeší, neboť bytové domy se nachází v severní části předmětné lokality, která je dopravně obsloužena z prodloužení stávající komunikace na ulici Dřevnická.

Bytový dům řešený v rámci záměru obsahuje tři samostatné pětipodlažní nadzemní části, jenž jsou vystavěny na společném podzemním podlaží, v němž budou situována podzemní parkovací stání. Tento záměr byl posouzen jak z



hlediska vlivu na okolní zástavbu, tak i z hlediska regulativů stanovených v územní studii. Navržený bytový dům respektuje výše uvedené regulativy dané územní studií, kdy jsou nadzemní části bytového domu volně rozmístěny v území a drží stanovenou stavební čáru. Charakter i výšková hladina je záměrem rovněž respektována, neboť se jedná o dům s pěti nadzemními podlažími a jednoduchým kubickým tvarem, který je zastřešený plochou střechou. Bytový dům zároveň nevybočuje z typických objemů okolní zástavby, kterou jsou obdobné pětipodlažní bytové domy v severozápadní části lokality. Lze tedy konstatovat, že podmínky prostorového uspořádání jsou splněny.

Stavební úřad také ověřil, že i další části záměru, tj. přípojky kanalizace, kanalizační stoky, vodovodní řady, předložky vodovodního řadu a pozemní komunikace, které budou, jak je již výše uvedeno, umístěny v plochách TU, DS, PU a WT, jsou v těchto plochách přípustné. Důvodem tohoto závěru stavebního úřadu je skutečnost, že územní plán stanovuje v přípustném anebo podmíněně přípustném využití těchto ploch mj. související dopravní a technickou infrastrukturu, přičemž v textové části územního plánu jsou v kapitole L) uvedeny definice těchto pojmů, citace viz níže:

související dopravní infrastruktura - je dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nebo s bezprostředně a nezbytně souvisejícím využitím ploch sousedních, zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy a nejedná se o nadřazený komunikační systém

související technická infrastruktura - je technická infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nebo s bezprostředně a nezbytně souvisejícím využitím ploch sousedních, zajišťujících její provozování (např. síť NN, VN, vodovodní přípojky, přípojky plynu, trafostanice, vodovodní řády a kanalizace nebo plyn) a nejedná se o nadřazenou technickou infrastrukturu

S ohledem na výše uvedené je tedy zřejmé, že uvedené části stavby jsou v souladu s přípustným využitím ploch TU, DS, PU. V případě plochy WT, pro které je podmíněně přípustným využitím stanoveno "pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nebude narušena funkce



hlavní a funkčnost skladebných prvků ÚSES", stavební úřad ověřil, že záměrem nebude narušena funkce žádného z prvků územního systému ekologické stability, a proto je i v těchto plochách záměr přípustný.

Záměr vyjádřený v projektové dokumentaci byl zkoumán též ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajících z § 38 a 39 stavebního zákona, přičemž je možno konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány do výše uvedeného územního plánu a předložený záměr, který je v souladu s územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1.10.2025 ani Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání změny č.5 s nabytím účinnosti dne 1.10.2026, záměr v takovéto podrobnosti vůbec neřeší. Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s politikou územního rozvoje i se zásadami územního rozvoje a nekoliduje se záměry jimi řešenými.

Jak již bylo uvedeno výše, záměr se nijak neodchyluje od územního rozhodnutí ze dne 7.10.2025 (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025, v právní moci 8.11.2025), tzn., že i způsob připojení záměru na technickou resp. veřejnou technickou infrastrukturu) zůstává nezměněn.

Projektová dokumentace, předložená stavebnímu úřadu, byla vypracována autorizovanou osobou, která získala oprávnění k výkonu projektové činnosti ve výstavbě dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Stavební úřad konstatuje, že tato projektová dokumentace odpovídá druhu a významu stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a splňuje obecné technické požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí spisového materiálu jsou následující vyjádření, sdělení a stanoviska:



- Magistrát města Zlína - Jednotné environmentální stanovisko, ze dne 9.3.2026, č.j. R/2026/28682/2
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně - závazné stanovisko, ze dne 2.1.2026, spis. zn. KHSZL/32593/2025/2.5/HOK/ZL/HRA-02, č.j. KHSZL 00184/2026
- Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje – koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, ze dne 20.1.2026, č.j. HSZL-4687-7/SPD-2025
- Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o. - vyjádření, ze dne 10.6.2026, zn. DO 109B/26
- Povodí Moravy, s.p. – stanovisko správce povodí a vodního toku Dřevnice a vyjádření z hlediska majetkoprávních vztahů, ze dne 12.3.2026, zn. PM-4089/2026/5203/No
- CETIN a.s. - vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, ze dne 20.11.2025, č.j. 311065/25
- GasNet Služby, s.r.o. - stanovisko (řízení o povolení stavby), ze dne 24.11.2025, zn. 5003449174
- EG.D, a.s. - sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti, ze dne 30.10.2025, zn. H18502-26411629
- EG.D, a.s. - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), ze dne 13.11.2025, zn. H18502-27172743
- Vodárna Zlín a.s. - vyjádření ke stavbám s připojením na vodovod a kanalizaci, ze dne 19.5.2026, č.j. VZDOK-260513-07
- Vodárna Zlín a.s. - vyjádření ke stavbám s připojením na vodovod a kanalizaci, ze dne 16.7.2026, č.j. VZDOK-260701-04
- Teplárna Zlín s.r.o. - vyjádření ke stavbě pro povolení záměru, ze dne 26.2.2026
- Teplo Zlín, a.s. - stanovisko k povolení záměru, ze dne 24.11.2025
- Technické služby Zlín, s.r.o. - vyjádření, ze dne 9.12.2025, zn. TS-2025347
- Vodafone Czech Republic a.s. - vyjádření, ze dne 10.6.2026, zn. 260609-0920971555



- Zlín Net, a.s. – vyjádření ke stavbě, ze dne 18.3.2026, zn. ZN-Vyj.130/26
- AVONET, s.r.o. - vyjádření k existenci telekomunikačních sítí, ze dne 16.3.2026
- BartNET Zlín s.r.o. - vyjádření, ze dne 10.3.2026
- ČD - Telematika a.s. - vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací, 27.2.2026, č.j. 2202603247
- Telco Infrastructure, s.r.o. - sdělení o existenci komunikačního vedení, ze dne 25.2.2026, zn. 1100339778

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy a vyjádření správců a vlastníků veřejné technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Současně stavební úřad závěrem doplňuje, že pakliže v tomto řízení není uvedeno jinak anebo nebylo dotčenými orgány vydáno nové závazné stanovisko, jsou podmínky těchto dotčených orgánů, jenž se staly součástí výrokové části územního rozhodnutí ze dne 7.10.2025 (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025, v právní moci 8.11.2025), i nadále v platnosti.

Protože 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 stanoviska, stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:

- Účastníci neuplatnili žádné návrhy ani námitky.



Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění: Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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), tj. Magistrát města Zlína, Odbor 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.

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. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

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

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



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

Podle § 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 § 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 sdělení o ověření projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Dle § 198 stavebního zákona platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlouží se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci (§ 73 správního řádu).

Poznámka:

Stavební úřad při posuzování žádosti stanovil okruh účastníků řízení a dospěl k závěru, že **se jedná o řízení s velkým počtem účastníků** podle § 144 odst. 1 správního řádu (citace viz výše).

S ohledem na výše uvedenou skutečnost **se v tomto řízení při doručování písemností postupuje podle § 188 odst. 4 stavebního zákona**, citace: "*V řízení s velkým počtem účastníků 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 vyrozumění o*



zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě."

Způsob jakým se pak doručení veřejnou vyhláškou provede je uveden v obecné právní úpravě, tzn. v § 25 odst. 2 správního řádu, citace: **"Doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé."**

Pro stanovení lhůty k podání námitek je tedy rozhodující vyvěšení na úřední desce Magistrátu města Zlína - budova radnice, náměstí Míru 12, Zlín. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Toto oznámení se vyvěšuje na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách www.zlin.eu.

V souladu s výše uvedeným doručuje **stavební úřad toto rozhodnutí veřejnou vyhláškou níže uvedeným účastníkům:**

- podle § 182 písm. c) stavebního zákona:

- Povodí Moravy, s.p. (právo hospodařit s majetkem státu), Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., GasNet, s.r.o., Teplárna Zlín s.r.o., CETIN a.s., EG.D, s.r.o.

- podle § 182 písm. d) stavebního zákona:

- osobám s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k níže uvedeným sousedním pozemkům - st. p. 606, 1048, 1209, parc. č. 1636/2, 1636/3, 1636/6, 1645/8, 1645/10, 1645/13 a 1650, vše v k.ú. Příluky u Zlína;



- osobám s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousední stavbě - Zlín, Příluky č.e. 213;
- osobám s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousední stavbám bez č.p./č.ev. na pozemcích - st. p. 1048 a st. p. 1209 (stavba vodního díla - jez), vše v k.ú. Příluky u Zlína.

- podle § 182 písm. e) stavebního zákona:

- Egeria, z. s.

- dále vlastníkům a správcům staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury, jejichž ochranná a bezpečnostní pásma mohou být předmětným záměrem dotčena, tj. společností - Vodárna Zlín a.s., InfoTel, spol. s r.o. (zástupce Vodafone Czech Republic a.s.), Technické služby Zlín, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o., Teplo Zlín, a.s.

Digitálně
podepsal Pavel
Michalica
dne 14.10.2026 18:13

.....
Pavel Michalica

Rozdělovník:

AIP, spol. s r.o., Dlouhá 5617, 76001 Zlín
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
PAVEL CHLÁDEK, Kamenná 4052, 76001 Zlín
NIKOLA ŠŤASTNÁ, Santražiny 1396, 76001 Zlín
Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Přílucká 213, Příluky,
76001 Zlín
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně,
Havlíčkovo nábřeží 600, 76001 Zlín
Magistrát města Zlína - DOSS, náměstí Míru 12, 76001 Zlín