Městský úřad
OTROKOVICE

odbor stavební úřad

VITOTR.SP_40441

VAŠE ZNAČKA:	
ČÍSLO JEDNACÍ:	OTRK/SÚ/98402/2026/ZRA
SPISOVÁ ZNAČKA:	OTRK/SÚ/13654/2025/ZRA
ČÍSLO ZÁMĚRU:	Z/2025/146927
ČÍSLO ŘÍZENÍ:	R/2025/213204
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:	Alžběta Zdražilová
TELEFON:	577 680 434
E-MAIL:	zdrazilova@muotrokovice.cz
DATUM:	18.11.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY č. 227/2026

Výroková část:

Dne 30.10.2025 podalo **Rezidenční bydlení Otrokovice a.s., IČO 08797820, Bartošova 5532, 760 01 Zlín, které zastupuje F O R M I C A s.r.o., IČO 46982663, Slovenská 2685, 760 01 Zlín** (dále jen "stavebník") žádost o povolení stavby nebo zařízení:

„Kvítkovice, Horní náves – BD U Farmy + 8RD“

(dále jen "záměr") na pozemku pozemková parcela číslo 445/2 (orná půda), 454/6, 1279/2, 1280/2, 1280/76, 1281/3, 1285/3, 1285/4,1286/1, 1286/72, 1551/7, 2573 (vše ostatní plocha) vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení **o povolení záměru** (dále jen „řízení“).

Městský úřad Otrokovice - odbor stavební úřad, jako obecní stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), příslušný podle ust. § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen "stavební zákon") a vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. e), ve spojení ust. § 107a, písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, posoudil žádost podle ustanovení § 182 až § 193 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení

I. podle ust. § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu: **„Kvítkovice, Horní náves – BD U Farmy + 8RD“** na pozemku pozemková parcela číslo 445/2 (orná půda), 454/6, 1279/2, 1280/2, 1280/76, 1281/3, 1285/3, 1285/4,1286/1, 1286/72, 1551/7, 2573 (vše ostatní plocha) vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic.

Druh a účel povolované stavby:

Novostavba bytového domu a 8-mi rodinných domů včetně související dopravní a technické infrastruktury.

Stavba obsahuje:

Stavby hlavní

SO 02 BYTOVÝ DŮM „U FARMY“

Navrhuje se novostavba podsklepeného, dvoupodlažního bytového domu „U Farmy“ se třetím ustupujícím podlažím s počtem 26 bytů vč. parkovacích, resp. garážových stání v počtu 30 míst v polozapuštěném podzemí + 3 místa na terénu. Ke každému bytu je navržen buď balkon, lodžie nebo terasa.

Architektura bytového domu je výrazově členitější, je tvořena pavlačovým domem s nadzemním půdorysným „U“ tvarem, který umožňuje vytvořit v úrovni 1.NP společný oddechový prostor pro obyvatele domu se zahradou a dětským minihřištěm. Vstup na jednotlivé venkovní pavlače v 1. až 3. NP je řešen z prostorově výrazné vstupní haly s výtahem a schodišti, která je uzavřena.

V 1. NP se nachází celkem 8 bytových jednotek: 4x bytové jednotky 1+KK, 1+1, 3x bytové jednotky 2+KK, 2+1 a 1x bytová jednotka 3+KK.

Ve 2. NP se nachází celkem 9 bytových jednotek: 4x bytové jednotky 1+KK, 1+1, 4x bytové jednotky 2+KK, 2+1 a 1x bytová jednotka 3+KK.

Ve 3. NP se nachází celkem 9 bytových jednotek: 2x bytové jednotky 1+KK, 1+1, 7x bytové jednotky 2+KK, 2+1.

Spolu s bytovými jednotkami jsou na jednotlivých podlažích umístěny společné prostory jako chodby, schodiště, sklepy a výtah.

Půdorysný rozměr bytového domu je do ul. Bří Mrštíků 32,15 m x 34,67 m, celková výška je +10,700 m od ±0,000; ±0,000 = 200,30 m n.m., B.p.v..

Konstrukčně je bytový dům navržen jako železobetonový skelet v kombinaci se zděnými technologiemi z keramických či vápenocementových bloků se železobetonovými stropy. Založení se předpokládá plošné na základových pasech a patkách. Nosné železobetonové stěny jsou navrženy z betonu v tl. 250 mm. Ty se nachází především v úrovni polozapuštěného podzemního podlaží. Obvodové a vnitřní nosné zděné konstrukce jsou navrženy z broušených cihelných bloků pevnosti P15 v tl. 250 mm, zděných na maltu. Zdivo mezi jednotlivými byty je navrženo z akustických cihelných bloků tl. 250 mm. Příčkové zdivo bude z broušených cihelných bloků tl. 115 a 80 mm. Stropní konstrukci tvoří monolitické železobetonové desky tl. 200 mm. Konstrukce schodišť je tvořena monolitickou železobetonovou deskou tl. 180 mm s dobetonovanými schodišťovými stupni. Fasády budou zatepleny kontaktními systémy ETICS s probarvenými omítkami v odstínech bílé, šedé, pískové a okrové barvy a doplněny keramickým obkladem. Zastřešení bytového domu je navrženo plochou jednoplášťovou střechou s funkcí „zelené střechy“ s extenzivní zelení zlepšující odtokové poměry dešťových vod a místní mikroklima.

Vytápění bytového domu - zdrojem tepla bude nízkotlaká plynová kotelna, umístěna v 1.PP objektu.

Bytový dům bude novými přípojkami napojen stávající sítě technické infrastruktury: vodovod, kanalizaci, slaboproud, plynovod, veřejné osvětlení a elektrickou energii.

Odpadové hospodářství bude situované za bytovým domem vedle přístupního chodníku.

Zastavěná plocha: 1200,20 m^2.

Obestavěný prostor: 11 853 m^3.

Podlahová plocha: 3 206,06 m^2.

Zajištění sousedního hospodářského objektu (pozemek st. 229 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic):

Stávající základy budou podchyceny mikrozáporami HEB 120 délky cca 4,0 m po vzdálenosti 1,30 m. Mikrozápory budou provedeny do vrtu průměru 200 mm. Konstrukce bude doplněna jednou řadou zemních dočasných tyčových kotev CKT průměru 25 mm po vzdálenosti 2,6 m délky cca 5,0 m (kořen délky 3,0 m). Sklon kotev 30° úpadně a převázka z profilu U180. Spřažení se základem bude provedeno pomoci trnů R20 (4ks na záporu) + provedení stříkaného betonu C20/25 v tloušťce 100 mm mimo základ a 50 mm v místě základu. Vrstva betonu bude vyztužena 1x kari sítí SZ 6/6-100/100. Přesný způsob podchycení základů bude navržen v rámci realizační dokumentace konkrétního dodavatele. Krytinu střechy sousedního objektu je nutno zabezpečit např. geotextílií nebo zaplachtováním proti znečištění střešní krytiny.

Požárně nebezpečný prostor kolem řešeného objektu přesahuje hranice stavebního pozemku SZ směrem na par. č. 1281/3 o 1,84 m, SV směrem na par.č.1281/3 o 3,07 m, JV směrem na par. č. st. 229 o 2,98 (do konstrukcí DP1 – zděné stěny a plechové střechy), JZ směrem na par. č. 1285/3 o 3,33 m a JZ směrem na par. č. 1286/72 o 0,81 m. Odstupové vzdálenosti posuzovaného objektu zasahují pouze do konstrukcí druhu DP1 objektu na par. č. st. 229 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.

SO 03 RODINNÝ DŮM č. 1 - 8

Novostavba osmi malometrážních, dvoupodlažních, nepodsklepených rodinných domů. K rodinným domům je přičleněna vlastní oplocená zahrada a parkovací místa v počtu celkem 13 míst.

SO 03.1 RODINNÝ DŮM č. 1 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,63 x 4,5 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 199,86 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně, spíž, obývací pokoj + jídelní kout.

2.NP – schodiště, chodba, ložnice, koupelna, technická místnost + pračka, pokoj.

SO 03.2 RODINNÝ DŮM č. 2 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,63 x 4,5 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 199,86 m n.m., B.p.v.. Ve 2.NP je stavba půdorysně rozšířena na rozměr 11,63 x 5,3 m. Rozšíření tvoří zastřešení vstupu 1.NP. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně, spíž, obývací pokoj + jídelní kout.

2.NP – schodiště, chodba, ložnice, koupelna, technická místnost + pračka, pokoj.

SO 03.3 RODINNÝ DŮM č. 3 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,63 x 4,5 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 200,01 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně, spíž, obývací pokoj + jídelní kout.

2.NP – schodiště, chodba, ložnice, koupelna, technická místnost + pračka, pokoj.

SO 03.4 RODINNÝ DŮM č. 4 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném tvaru „L“ o rozměru delších stran 9,55 x 12,23 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 200,51 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně a vstupní prostor, obývací pokoj + jídelní kout, garážový prostor.

2.NP – schodiště, chodba, pokoj – 2x, koupelna, WC, technická místnost, šatna, ložnice.

SO 03.5 RODINNÝ DŮM č. 5 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,73 x 4,4 m, s celkovou výškou + 6,725 m od ±0,000; ±0,000 = 200,045 m n.m., B.p.v., na

který navazuje garážový prostor o rozměru 5,7 x 5,24 m. Ve 2.NP je stavba ve tvaru „T“ o půdorysném rozměru delších stran 11,73 x 10,1 m. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně a chodba, spíž, obývací pokoj + jídelní kout, garážový prostor.

2.NP – schodiště, chodba, koupelna, ložnice, pokoj, technická místnost, pokoj, WC, balkón.

SO 03.6 RODINNÝ DŮM č. 6 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,73 x 4,4 m, s celkovou výškou + 6,725 m od ±0,000; ±0,000 = 200,295 m n.m., B.p.v., na který navazuje garážový prostor o rozměru 5,7 x 5,24 m. Ve 2.NP je stavba ve tvaru „T“ o půdorysném rozměru delších stran 11,23 x 10,1 m. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně a chodba, spíž, obývací pokoj + jídelní kout, garážový prostor.

2.NP – schodiště, chodba, koupelna, ložnice, pokoj, technická místnost, pokoj, WC, balkón.

SO 03.7 RODINNÝ DŮM č. 7 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 8,2 x 5,645 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 200,90 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, obývací pokoj a kuchyně.

2.NP – schodiště, chodba, pokoj, technická místnost, koupelna, pokoj.

SO 03.8 RODINNÝ DŮM č. 8 – nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném tvaru „L“ o rozměru delších stran 10,783 x 10,309 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 201,00 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.

Dispoziční řešení:

1.NP – předsíň, WC, kuchyně, obývací pokoj + jídelní kout, garážový prostor.

2.NP – schodiště, chodba, ložnice, WC, koupelna, technická místnost, pokoj, terasa.

Technické řešení:

Stavby rodinných domů č. 1-8 jsou řešeny jako drobné dvoupodlažní objekty s plochou střechou, minimalisticky pojednaná moderní výstavba. Objekty jsou převážně jednoduché kvádry, nebo do tvaru písmene „L“. Druhé nadzemní podlaží u některých objektů zároveň vytváří přístřešek pro parkovací stání na pozemku. Všechny rodinné domy jsou navrženy tak, aby měly svou soukromou část zahrady a někde i část předzahrádky. Objekty mají své parkovací stání, dopravní napojení je provedeno na nově navržené komunikace, které budou sloužit prakticky pouze majitelům a návštěvníkům těchto rodinných domů. Osazení domů na pozemku je provedeno částečně řadově, aby bylo dosaženo co největší zastavěnosti parcel. Domy tak mají v některých místech vždy dotykovou sousední stěnu s jiným domem.

Pro rodinné domy jsou navrženy monolitické železobetonové základové pasy se základovou spárou v min. hloubce 1,2 m. Pasy jsou železobetonové převážně rozměru 500 x 600 mm, založeny na vrstvě prostého betonu, doplněny jednou řadou ztraceného bednění, která tvoří podklad pro betonovou desku.

Svislé nosné konstrukce jsou pouze nadzemní, obvodové a vnitřní nosné stěny. Stavba je navržena z nosných keramických tvárnic broušených tl. 250 mm.

Stropní konstrukce jsou navrženy jako železobetonové monolitické, tl. stropní desky je 200 mm. Uložena je na obvodových nosných stěnách, případně na vnitřních nosných stěnách. V místech, kde je to nutné, bude proveden žb. průvlak. Okenní a dveřní otvory jsou zakončeny keramickými, keramobetonovými nosnými překlady.

Střešní konstrukce - pro všechny rodinné domy je navržena plochá střecha jednoplášťová, nevětraná, s povlakovou izolací, střešní atikou s vyvedenými střešními chrliči do vnějších svodů po venkovní fasádě. Spádová vrstva je tvořena spádovými klíny tepelné izolace v min. sklonu 2 %, s minimální výškou u dešťového odtoku 200 mm TI. Obvodová atika je navržena

jako zděná se spádovou deskou z OSB, zakončena klempířskými prvky z poplastovaného plechu. Celá konstrukce je zajištěna vrstvou hydroizolace.

Schodiště - pro rodinné domy je vždy navrženo schodiště do 2.NP, které je ale řešeno pouze lehkou konstrukcí ocelové schodnice uložené a přikotvené do základové desky a do stropní desky. Schodnice bude montovaná na stavbě z jednoho kusu, prefabrikovaná, připravená přímo na místo. Schody jsou pak řešeny jako dřevěné nášlapy. Zábradlí bude ocelové, je součástí ocelové schodnice, montované dodatečně.

Příčky jsou navrženy z broušeného keramické zdiva, popř. pórobetonové zdivo tl. 115 mm.

Podlahy budou s podlahovým vytápěním a nášlapnou vrstvou keramická dlažba nebo vinylová podlaha typu pero-drážka.

Výplně otvorů – okenní otvory jsou s plastovým rámem a izolačním trojsklem. Vstupní dveře jsou navržena plastová, bezpečnostní.

Rodinné domy jsou navrženy s bílou fasádní omítkou a jednoduchými okenními a dveřními otvory. Pojetí domů je moderní, minimalistické s velkými prosklenými plochami a jednoduchými travnatými předzahrádky.

K objektům budou řešeny i zpevněné plochy, které budou provedeny z betonové dlažby. Parkovací stání nebudou zvlášť zastřešena.

Pro oplocení bude navrženo jednoduché pletivové oplocení antracitové barvy, podrobný popis viz. SO 10.

Vytápění: každý rodinný dům bude vytápěn tepelným čerpadlem vzduch – voda, typ: IVT AIR X 70 S. Venkovní jednotka tepelného čerpadla každého rodinného domu bude situována na ploché střeše ve výšce cca 6,1 m za atikami.

Rodinné domy budou novými přípojkami napojeny na stávající sítě technické infrastruktury: vodovod, kanalizaci, veřejné osvětlení a elektrickou energii.

Zastavěná plocha:	Obestavěný prostor:	Podlahová plocha:
RD 1 – 52,34 m^2	RD 1 – 364,0 m^3	RD 1 – 77,77 m^2
RD 2 – 55,10 m^2	RD 2 – 374,0 m^3	RD 2 – 79,17 m^2
RD 3 – 52,32 m^2	RD 3 – 364,0 m^3	RD 3 – 77,77 m^2
RD 4 – 94,57 m^2	RD 4 – 566,0 m^3	RD 4 – 116,59 m^2
RD 5 – 83,53 m^2	RD 5 – 516,0 m^3	RD 5 – 98,75 m^2
RD 6 – 83,53 m^2	RD 6 – 516,0 m^3	RD 6 – 98,75 m^2
RD 7 – 46,29 m^2	RD 7 – 321,0 m^3	RD 7 – 67,47 m^2
RD 8 – 90,87 m^2	RD 8 – 480,0 m^3	RD 8 – 96,68 m^2

Stavby vedlejší

SO 01 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

SO 01.1 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Příjezd do bytového domu je z ul. U Farmy. Tento vjezd je navržen ve vzdálenosti cca 35 m od hrany komunikace ul. Bří Mrštíků. V místě napojení vjezdu na místní komunikaci, ul. U Farmy, budou osazeny nájezdové obruby s nášlapem 0,02 m, s celkovou šířkou sjezdu šířky 10,57 m. Vjezd je navržen jako dvoupruhový, obousměrný, což zajistí pohodlné a bezpečné najíždění i vyjíždění z parkovacího patra bytového domu. Tento vjezd je navržen s krytem z asfaltobetonu a od hlavní komunikace bude oddělen liniovým žlabem s mříží (min. třída zatížení D400) a sníženou přejezdovou obrubou s nášlapem 0,02 m. Tím bude jednoznačně vjezd oddělen od hlavní komunikace.

Příjezd do obytného komplexu (komunikace A) je navržen z ulice Bří Mrštíků, kdy po 5 m od hrany této komunikace začíná obytná zóna, do které se vjíždí přes rampový nájezd š.1,5 m a o

sklonu 1:10 - 1:15. Tato nájezdová rampa je dále zopakována za křižovatkou s komunikací B i komunikací C.

Komunikace A je napojena na ul. Bří Mrštíků sjezdem se sníženou obrubou šířky 14,0 m, šířka komunikace je 3,50 m, délka 101,05 m

Uvnitř komplexu se komunikace dále rozděluje na dílčí příjezdové komunikace, resp. sjezdy k jednotlivým obytným objektům komplexu (komunikace B, C, D). Všechny účelové komunikace v obytné zóně jsou navrženy s krytem z betonové zámkové dlažby tl. min. 0,08 m a budou lemovány betonovými obrubami. Min. šířka účelové komunikace v obytné zóně je 3,50 m.

Komunikace B je navržena jako obousměrná o šířce 5,50 m, ostatní areálové komunikace (C v šířce 3,50 m a D v šířce 4,5 m) v komplexu jsou navržené jako jednosměrné.

U větve B jsou navržena 3 veřejná kolmá parkovací stání, z nichž 2 jsou imobilní, které jsou navržené jako sdružené (2x stání š. 2,50 m + společná ulička 1,20 m) a dále 1 podélné parkovací stání. U větve D je pak navrženo samostatné kolmé parkovací stání. Ostatní parkovací stání jsou uvnitř hlavní budovy a u jednotlivých obytných budov v komplexu jsou pak samostatná soukromá stání.

Chodník - okolo hlavní budovy komplexu je pak navržen chodník o šířce 1,65 - 2,0 m, s krytem z dlažby, který je od komunikace oddělen obrubou o nášlapu min. 0,10 m.

SO 01.4 KOMUNIKACE MEZI GARÁŽEMI

Komunikace mezi garážemi řeší stavební úpravu stávající účelové komunikace za účelem zajištění napojení nového obytného komplexu (resp. obytné zóny) v Kvítkovicích u Otrokovic na stávající místní komunikaci, ul. U Farmy. Účelová komunikace se nachází mezi stávajícími garážemi, v místě napojení na obytnou zónu obytného komplexu bude vytvořen předjízdný práh (vytvořené sníženým nájezdem ve sklonu 1:15), v místě napojení na místní komunikaci, ul. U Farmy, budou osazeny nájezdové obruby s nášlapem 0,02 m, s celkovou šířkou sjezdu 15,45 m. V podstatě se jedná o zpevnění stávající nezpevněné komunikace, v celém konstrukčním souvrství tak, aby byla zajištěna dostatečná únosnost a kvalitní a bezpečné napojení obytného komplexu na dopravní síť. Šířka účelové komunikace je navržena 5,0 m (v místě napojení na obytnou zónu je šířka 4,00 m, což jednak vytváří zpomalovací prvek a zároveň umožní osadit i dopravní značení IZ5b na viditelné místo). Délka stavební úpravy účelové komunikace je 42,85 m a bude lemována silničními přejezdovými betonovými obrubami s nášlapem 0,02 m, odvodnění komunikací je navrženo přes nový liniový žlab s mříží š. 0,20 m do dešťové kanalizace.

SO 04 VODODOV

SO 04.1 – VODOVOD OBYTNÝ SOUBOR (vodní dílo)

Vodovodní řad „V“ bude napojen na stávající LT 100 vodovodní řad v ulici bratří Mrštíků, trasa dále jihovýchodně k novým RD. Na vodovodní řad se napojují přípojky, které vedou vodu do ulic k rodinným domům.

Řad „V“ v dimenzi PE100RC, SDR 11 DN 110*10 mm v délce 173,7 m.

SO 04.2 – PŘELOŽKA VODOVODNÍHO ŘADU U GARÁŽÍ (vodní dílo)

Kvůli výstavbě nové dešťové stoky DG je nutné výškově přeložit stávající vodovodní řad LT DN100. Nový vodovodní řad „VP1“ bude napojen z obou stran na stávající LT100 vodovodní řad v ulici U Farmy.

Řad „VP1“ LT DN100 v délce 6 m.

Vodovodní přípojka

Bytový dům bude napojen v ulici U Farmy - přípojka PVB1 PE100RC 63*5,8 mm, dl. 4,1 m, s umístěním vodoměru v objektu za první obvodovou zdí v kotelně.

Rodinné domy budou samostatnými přípojkami napojeny na nový vodovod – přípojky PE 32 v délkách 4,9 – 25,1 m.

SO 05 KANALIZACE

SO 05.1 – KANALIZACE OBYTNÝ SOUBOR (vodní dílo)

V rámci akce Kvítkovice, Horní náves – BD U Farmy + 8 RD je řešena výstavba nové jednotné, splaškové a dešťové kanalizace. Jednotná kanalizace stoka „J“, která odvádí veškeré odpadní vody od obytného souboru Kvítkovice je napojena na stávající jednotnou kanalizaci do vyměněné kanalizační šachty na ulici Bří Mrštíků.

Na stoku J je napojena splašková přípojka bytového domu, splašková stoka S a vývod a bezpečnostní přepad z potrubní retence a odvodnění zpevněných ploch. Splaškové kanalizační stoky S, S1, S2 odvádí veškeré splaškové vody z rodinných domů a také z jedné ze dvou přípojek splaškových vod z bytového domu.

Dešťové kanalizační stoky D, D1, D2 odvádí dešťové vody z rodinných domů a ze zpevněných ploch. V šachtě ŠJ2 dochází ke spojení stok S se stokou D v jednotnou stoku J, která se napojuje na stávající vyměněnou šachtu na stávající kanalizační systém v ulici bratří Mrštíků.

Splaškové kanalizační přípojky RD i obytného domu jsou řešeny v rámci samostatných stavebních objektů.

Retenční nádrže obytný dům RN 1 bude složena ze 3ks pravoúhlých nádrží. Vnější obvodový rozměr nádrží bude 9,62 x 6,5 m. Celkový objem nádrží bude 35,9 m^3, pro zpomalení odtoku dešťových vod z obytného domu.

Retenční nádrže RN 2 - u jižní hranice pozemku 1285/3 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic se na stoce D3 osadí sestava nádrží složená ze 2 ks pravoúhlých nádrží, o vnějším obvodovém půdoryse nádrže 7,4 x 3,2 m a 1 ks pravoúhlé nádrže o vnějším obvodovém půdoryse 3,7 x 3,2 m. Retenční nádrže jsou vzájemně propojeny. Celkový objem nádrží bude 41,6 m^3, pro zpomalení odtoku dešťových vod z přilehlého pole.

Součástí kanalizace budou regulační šachty, lapač splavenin a stavítko. Navrhují se stoky:

Stoka J PVC SN 16 DN 300, dl. 41,3 m.

Stoka S PVC SN 16 DN 300, dl. 59,2 m.

Stoka S1 PVC SN 16 DN 300, dl. 16,5 m.

Stoka S2 PVC SN 16 DN 300, dl. 21,3 m.

Stoka D ŽB DN 800, dl. 53,3 m.

Stoka D1 PVC SN 16 DN 300, dl. 23,1 m.

Stoka D2 PVC SN 16 DN 300, dl. 24 m.

Stoka D3 PVC SN 16 DN 150, dl. 4,2 m.

Stoka D4 PVC SN 16 DN 250, dl. 1,8 m.

Stoka D5 PVC SN 16 DN 250, dl. 2,0 m

SO 05.2 – KANALIZACE MEZI GARÁŽEMI (vodní dílo)

V rámci akce Kvítkovice, Horní náves – BD U Farmy + 8 RD je řešena výstavba nové dešťové kanalizace pro odvodnění nové komunikace mezi garážemi. Dešťová kanalizační stoka DG odvádí dešťové vody z komunikací mezi garážemi přes vpusti a odvodňovací žlaby. Do stoky DG jsou svedeny i dešťové vody ze střech garáží. V úseku od Š23 po regulační šachtu plní dešťová stoka funkci trubní retence. Do stoky DG se přepojí i stávající přípojky ze střech stávajících garáží. Na stoce DG LT SN 16 DN 250 bude bezpečnostní přepad do šachty Š20.

Navrhují se stoky: DG PVC SN 16 DN 500, dl. 26,6 m a PVC SN 16 DN 300, dl. 11,1 m.

Přípojka dešťová PD9 - PVC SN 16 DN 150, dl. 2 m.

Přípojka dešťová PD10 - PVC SN 16 DN 150, dl.1 m.

SO 06 STP PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKA

SO 06.4.06 – STL PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY

Je navržena nová plynovodní přípojka napojená na stávající STL plynovod DN 150, provozní tlak 300 kPa. Objekt HUP, plynoměr + regulátor + hlavní uzávěr bude osazen na fasádě bytového domu.

Potrubí PE100 s ochranným pláštěm DN 32, dl. 10 m + 1,5 m.

SO 08 PŘELOŽKA SLP ROZVODŮ

Vedení SEK CETIN

V rámci plánované stavby dojde ke střetu zemního vedení fy. CETIN, jedná se o staré nevyužívané vedení a nebude třeba vedení překládat a může být v místech, kde dochází ke kolizi s plánovanou stavbou zrušeno.

Přeložka SEK Vodafone

Před výstavbou objektu dojde k přerušení a přeložení stávajícího zemního kabelové vedení fy. Vodafone, které se nachází v severní a východní části pozemku. Stávající vedení bude v místě přerušeno, naspojkováno novými kabely a vedeno novou trasou okolo plánovaného objektu v zelené části a pod chodníkem v souběhu s ostatními sítěmi.

SO 09 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nově bude provedeno veřejné osvětlení komunikace, chodníků a parkovacích stání obytného souboru bytového domu a RD. Projekt začíná napojením na stávající rozvody veřejného osvětlení v ul. Bří Mrštíků. Trasa od nápojného místa bude vedena pod cestou protlakem a dále k daným sloupům VO.

SO 10 TERÉNNÍ ÚPRAVY, SADOVÉ ÚPRAVY, OPLOCENÍ

Terénní úpravy představují drobné odkopy a zásypy a tvarování terénu do požadovaných tvarů, požadovaných výšek okolo bytového domu SO 02 a 8 rodinných domů SO 03 a srovnání okolo provedených zpevněných ploch a komunikace SO 01. Stavby jsou navrženy na rovinaté ploše. Nejedná se o složitý terén, jde pouze o začištění terénu. Takto upravený terén je nachystaný pro dovoz ornice a následné sadové úpravy.

Sadové úpravy představují veřejné plochy zeleně okolo bytového domu a obslužných komunikací a soukromé plochy zeleně kolem oplocených částí pozemků 8 rodinných domů. Plochy jsou řešeny především jako travnatá plocha, bez výsadby vyšších rostlinných pater, ale s povinností provést náhradní výsadbu 8 ks alejových stromů na parc. č. 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.

(MěÚ Otrokovice, odbor životního prostředí vydal dne 8.1.2026, pod č.j. OTRK/OŽP/2765/2026/MUD rozhodnutí, kterým změnil povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les a uložení náhradní výsadby podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění ze dne 8.3.2023, pod č.j. OŽP/15217/2023/HUB rozhodnutí).

Oplocení mezi jednotlivými rodinnými domy, kde oplocení rozděluje soukromé zahrady, je navrženo z pletivového plotu antracitové barvy, celková výška plotu bude 1,75 m, plot bude doplněn podhrabovými deskami. Výška oplocení směrem k veřejnému prostranství bude max. 1,5 m, ve stejném provedení jako mezi zahradami.

Mezi RD č. 4 a č. 7 je z důvodu výškového vyrovnání terénu mezi garážemi a pozemky těchto RD navržena betonová opěrná zeď výšky 1 m. Na tuto zeď je navržen pletivový plot antracitové barvy, výšky 1 m.

Ochranná betonová stěna je navržena u RD 8 v délce 21,18 m + 2,90 m, tl. 250 mm, výšky cca 0,6 m z důvodu ochrany území před přívalovými srážkami ze zemědělské plochy.

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna a provedena na pozemku pozemková parcela číslo 445/2 (orná půda), 454/6, 1279/2, 1280/2, 1280/76, 1281/3, 1285/3, 1285/4,1286/1, 1286/72, 1551/7, 2573 (vše ostatní plocha) vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic, jak je zakresleno v situačním výkresu, který je nedílnou součástí projektové dokumentace.
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o povolení záměru, kterou vypracovala projekční firma FORMICA s.r.o., hlavní projektant Ing. arch. Pavel Hanulík, autorizovaný architekt ČKA 01020, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

3. Bytový dům bude podsklepený, dvoupodlažní, se třetím ustupujícím podlažím, zastřešený plochou střechou, s počtem 26 bytů vč. parkovacích, resp. garážových stání v počtu 30 míst v polozapuštěném podzemí. Půdorysný rozměr bytového domu bude do ul. Bří Mrštíků 32,15 m x 34,67 m, celková výška bude +10,700 m od ±0,000; ±0,000 = 200,30 m n.m., B.p.v.. Stavba bude umístěna na pozemku p.č. 2573 a 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
4. Průčelí bytového domu bude navazovat na stavební čáru zástavby sousedního objektu hasičské zbrojnice (pozemek st. 139/1 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic) v ulici Bří Mrštíků.
5. Novostavby rodinných domů budou umístěny na pozemku p.č. 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
6. Rodinný dům č. 1 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,63 x 4,5 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 199,86 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.
7. Rodinný dům č. 2 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,63 x 4,5 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 199,86 m n.m., B.p.v.. Ve 2.NP bude stavba půdorysně rozšířena na rozměr 11,63 x 5,3 m. Rozšíření tvoří zastřešení vstupu 1.NP. U RD je navržena zpevněná plocha.
8. Rodinný dům č. 3 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,63 x 4,5 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 200,01 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.
9. Rodinný dům č. 4 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném tvaru „L“ o rozměru delších stran 9,55 x 12,23 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 200,51 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.
10. Rodinný dům č. 5 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,73 x 4,4 m, s celkovou výškou + 6,725 m od ±0,000; ±0,000 = 200,045 m n.m., B.p.v., na který navazuje garážový prostor o rozměru 5,7 x 5,24 m. Ve 2.NP bude stavba ve tvaru „T“ o půdorysném rozměru delších stran 11,73 x 10,1 m. U RD je navržena zpevněná plocha.
11. Rodinný dům č. 6 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 11,73 x 4,4 m, s celkovou výškou + 6,725 m od ±0,000; ±0,000 = 200,295 m n.m., B.p.v., na který navazuje garážový prostor o rozměru 5,7 x 5,24 m. Ve 2.NP bude stavba ve tvaru „T“ o půdorysném rozměru delších stran 11,23 x 10,1 m. U RD je navržena zpevněná plocha.
12. Rodinný dům č. 7 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 8,2 x 5,645 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 200,90 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.
13. Rodinný dům č. 8 bude nepodsklepený, dvoupodlažní objekt o půdorysném tvaru „L“ o rozměru delších stran 10,783 x 10,309 m, s celkovou výškou + 6,350 m od ±0,000; ±0,000 = 201,00 m n.m., B.p.v.. U RD je navržena zpevněná plocha.
14. Příjezd do bytového domu bude z ul. U Farmy. Tento vjezd je navržen jako dvoupruhový, obousměrný, ve vzdálenosti cca 35 m od hrany komunikace ul. Bří Mrštíků, s celkovou šířkou sjezdu 10,57 m.
15. Příjezd do obytného komplexu (komunikace A) bude z ulice Bří Mrštíků, kdy po 5 m od hrany této komunikace začíná obytná zóna, do které se vjíždí přes rampový nájezd š.1,5 m a o sklonu 1:10 - 1:15. Tato nájezdová rampa je dále zopakována za křižovatkou s komunikací B i komunikací C.
16. Komunikace A je napojena na ul. Bří Mrštíků sjezdem se sníženou obrubou šířky 14,0 m, šířka komunikace je 3,50 m, délka 101,05 m.
17. Komunikace B je navržena jako obousměrná o šířce 5,50 m.
18. Komunikace C v šířce 3,50 m a komunikace D v šířce 4,5 m jsou navržené jako jednosměrné.
19. Všechny účelové komunikace v obytné zóně jsou navrženy s krytem z betonové zámkové dlažby tl. min. 0,08 m a budou lemovány betonovými obrubami. Min. šířka účelové komunikace v obytné zóně je 3,50 m.
20. U větve B jsou navržena 3 veřejná kolmá parkovací stání, z nichž 2 jsou imobilní, které jsou navržené jako sdružené (2x stání š. 2,50 m + společná ulička 1,20 m) a dále 1 podélné parkovací stání. U větve D je pak navrženo samostatné kolmé parkovací stání.

21. Chodník - okolo hlavní budovy komplexu bude v šířce 1,65 - 2,0 m, s krytem z dlažby, který bude od komunikace oddělen obrubou o nášlapu min. 0,10 m.
22. Komunikace mezi garážemi řeší stavební úpravu stávající účelové komunikace, v místě napojení na obytnou zónu obytného komplexu bude vytvořen předjízdný práh (vytvořené sníženým nájezdem ve sklonu 1:15), v místě napojení na místní komunikaci, ul. U Farmy, budou osazeny nájezdové obruby s nášlapem 0,02 m, s celkovou šířkou sjezdu 15,45 m. Šířka účelové komunikace je navržena 5,0 m, v místě napojení na obytnou zónu bude šířka snížena na 4,00 m.
23. Komunikace a zpevněné plochy budou umístěny na pozemku p.č. 2573, 445/2, 1286/1, 1286/72, 1285/3, 454/6, 1281/3, 1280/2, 1280/76 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
24. Vodovodní řad „V“ bude v dimenzi PE100RC, SDR 11 DN 110*10 mm v délce 173,7 m, umístěn na pozemku p.č. 1286/1, 1286/72, 1285/3, 445/2, 454/6 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
25. Přeložka stávajícího vodovodního řadu „VP1“ LT DN100 bude provedena v délce 6 m, umístěna na pozemku p.č. 1281/3 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
26. Vodovodní přípojka pro bytový dům bude v dimenzi PVB1 PE100RC 63*5,8 mm, dl. 4,1 m, napojena v ulici U Farmy, umístěna na pozemku p.č. 1281/3 a 2573 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
27. V rámci stavby budou provedeny jednotlivé stoky kanalizace splaškové a dešťové v dimenzi:

    stoka J PVC SN 16 DN 300, dl. 41,3 m,

    stoka S PVC SN 16 DN 300, dl. 59,2 m,

    stoka S1 PVC SN 16 DN 300, dl. 16,5 m,

    stoka S2 PVC SN 16 DN 300, dl. 21,3 m,

    stoka D ŽB DN 800, dl. 53,3 m,

    stoka D1 PVC SN 16 DN 300, dl. 23,1 m,

    stoka D2 PVC SN 16 DN 300, dl. 24 m,

    stoka D3 PVC SN 16 DN 150, dl. 4,2 m,

    stoka D4 PVC SN 16 DN 250, dl. 1,8 m,

    stoka D5 PVC SN 16 DN 250, dl. 2,0 m,

    stoka DG PVC SN 16 DN 500, dl. 26,6 m,

    stoka PVC SN 16 DN 300, dl. 11,1 m,

    a přípojka dešťová PD9 - PVC SN 16 DN 150, dl. 2 m,

    přípojka dešťová PD10 - PVC SN 16 DN 150, dl.1 m,

    s umístěním na pozemku p.č. 1286/72, 1285/3, 2573, 445/2, 454/6, 1281/3 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
28. Retenční nádrž obytný dům RN 1 bude složena ze 3ks pravoúhlých nádrží, o vnějším obvodovém rozměru 9,62 x 6,5 m. Celkový objem nádrží bude 35,9 m^3, na pozemku 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
29. Retenční nádrž RN 2 – bude umístěna u jižní hranice pozemku 1285/3 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic, bude osazena na stoce D3, jako sestava nádrží složená ze 2 ks pravoúhlých nádrží, o vnějším obvodovém půdoryse nádrže 7,4 x 3,2 m a 1 ks pravoúhlé nádrže o vnějším obvodovém půdoryse 3,7 x 3,2 m. Jednotlivé nádrže budou vzájemně propojeny. Celkový objem nádrží bude 41,6 m^3.
30. Plynovodní přípojka bude provedena v dimenzi PE100 s ochranným pláštěm DN 32, dl. 10 m + 1,5 m, na pozemku p.č. 1281/3, 2573 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
31. Přeložka SEK Vodafone bude vedena okolo severovýchodního nároží bytového domu, na pozemku p.č. 1281/3 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
32. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody veřejného osvětlení v ul. Bří Mrštíků. Trasa od nápojného místa bude vedena pod cestou ul. Bří Mrštíků protlakem a dále k daným sloupům VO, na pozemku p.č. 1551/7, 1279/2, 1280/2, 2573, 445/2, 1285/3 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.

33. Terénní úpravy a sadové úpravy budou provedeny především okolo bytového domu a obslužných komunikací a soukromé plochy zeleně kolem oplocených částí pozemků 8-mi rodinných domů, na pozemku p.č. 2573, 445/2, 1285/4 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
34. Oplocení mezi jednotlivými rodinnými domy, kde oplocení rozděluje soukromé zahrady, bude provedeno z pletivového plotu antracitové barvy, s podhrabovými deskami, celková výška plotu bude 1,75 m.
35. Oplocení směrem k veřejnému prostranství bude max. výšky 1,5 m, ve stejném provedení jako mezi zahradami.
36. Oplocení mezi RD č. 4 a č. 7 je z důvodu výškového vyrovnání terénu mezi garážemi a pozemky těchto RD bude betonová opěrná zeď výšky 1 m. Na tuto zeď je navržen pletivový plot antracitové barvy, výšky 1 m. Oplocení bude umístěno na hranici pozemku p.č. 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
37. Ochranná betonová stěna je navržena u RD 8 v délce 21,18 m + 2,90 m, tl. 250 mm, výšky cca 0,6 m, umístěna na hranici pozemku p.č. 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic.
38. **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.
39. Předpokládaný termín dokončení stavby dle žádosti stavebníka: **do 31.12.2027.**
40. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
41. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci a použitých technických zařízení na stavbě, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
42. Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby, u staveb prováděných svépomocí stavebník.
43. U staveb, kde jsou stavebníky organizace, příp. právnické osoby, musí být označeno, kdo je stavebníkem, kdo stavbu provádí, jméno stavbyvedoucího a doba provádění stavby.
44. Ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
45. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky – zákon č. 22/1997 Sb., v platném znění.
46. Stavební materiál bude skladován na pozemku stavebníka.
47. Odpad ze stavby bude likvidován v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech.

    Doklady o tom budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
48. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti a po dokončení stavby budou pozemky dotčené stavební činností uvedeny do původního či náležitého stavu.
49. Stavebník je povinen v případě realizace stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí a bude předána stavebníkovi po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
50. V průběhu stavby je stavebník povinen z důvodu zjištění, zda postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím umožnit provedení kontrolní prohlídky.

Podmínky dotčených orgánů:

51. Podmínky MěÚ Otrokovice, odboru životního prostředí ze dne 01.10.2025, č.j. R/2025/150013/4:

    Dle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů byl udělen souhlas k odnětí půdy ze ZPF, za splnění následujících podmínek:

    - Hranice odnímaného pozemku zřetelně vyznačí v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF. Termín zahájení prací stanoví žadatel tak, aby nedocházelo ke škodám na okolních porostech.
    - V rozhodnutích podle zvláštních předpisů (viz § 10 odst. 1 zákona) nesmí plocha dotčených pozemků ZPF překročit výměru danou tímto souhlasem.

- Za trvalé odnětí půdy ze ZPF pro účel stavby osmi RD je žadatel povinen ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona zaplatit odvod. Výpočet odvodů je součástí spisové dokumentace. Konkrétní finanční částka odvodů bude stanovena rozhodnutím (v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona), a to na základě pravomocného rozhodnutí vydaného dle zvláštních předpisů (stavební povolení apod.). Povinný k platbě odvodů pro účely vydání rozhodnutí orgánu ochrany ZPF o stanovení odvodů poskytne kopii pravomocného rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů.
- Povinný k platbě odvodů písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
- Z plochy trvalého záboru zemědělské půdy provede investor v souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona na vlastní náklad skrývku svrchní kulturní vrstvu půdy, případně hlouběji uložených zúrodnění schopných zemin, její odvoz a rozprostření na plochy určené orgánem ochrany ZPF.
  - Případné příměsi jako kameny, kořeny aj. budou před vlastní skrývkou odstraněny.
  - Skrývat odděleně přednostně svrchní kulturní vrstvu půdy na pozemku p.č. 445/2 v k.ú. Kvítkovice u Otrokovic do hloubky cca 15 cm na ploše 1950 m 2 (celkový objem skryté ornice činí cca 293 m3). Skrývka ornice bude provedena kvalitně s oddělením vrchních a spodních vrstev půdy a s dodržením stanovených profilů.
  - Ornice v celkové kubatuře cca 293 m 3 v nenakypřeném stavu bude přemístěna a uložena v deponii na pozemku v okolí stavby. Ornice zde bude uložena na dočasné deponii až do doby ukončení stavebních prací. Po ukončení stavebních prací a odstranění zbytků stavebního materiálu bude ornice převezena z dočasné deponie v celkové kubatuře cca 293 m 3 a bude využita ke zúrodnění pozemku půdní blok LPIS č. 078/1 v k.ú. Kvítkovice u Otrokovic. Dohoda o využití ornice je součástí spisu. Jiné využití ornice je nepřípustné.
  - Veškeré činnosti související se skrývkou vč. přemístění, uložení, ochrany, ošetřování a využití ornice musí být prokazatelně a přehledně evidovány v protokolu (stavebním deníku), aby bylo možné při kontrole orgánu ZPF posoudit správnost a účelnost využíván í kulturních vrstev půdy.
  - Za množství a přesun ornice odpovídá investor a jeho stavební dozor.
- Zahájení skrývkových prací je možné provést na základě pravomocného stavebního povolení.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, za splnění následujících podmínek:

- Před vydáním kolaudačního rozhodnutí bude stavebnímu úřadu předložen manipulační řád stavítka schválený MěÚ Otrokovice, OŽP.

52. Podmínky Krajské ředitelství policie Zlínského kraje ze dne 24.11.2025, č.j. KRPZ- 113228-2/ČJ-2025-150506:
    - Pokud má dojít k jakémukoliv užití komunikací, nebo zásahu do prostoru komunikací (pro chodce i motorová vozidla) pro potřeby provádění i přípravy stavby, bude třeba před zahájením prací postupovat v souladu s § 25 (případně i §24) z. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění a §77 z. č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích (žádosti se podávají příslušnému silničnímu správnímu úřadu a ten si stanoviska dotčených orgánů, včetně policie vyžádá elektronicky, popřípadě u řízení dle § 77 z. č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích, návrh přechodných úprav silničního provozu s policií pouze projedná (způsob projednání není určen).
    - Upozorňujeme, že prostory staveniště včetně zázemí stavby bude nutné řádně oplotit a na staveniště zřídit dočasná komunikační napojení (postup dle §10 z. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění) pokud nejsou již zřízena.
53. Podmínky Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 22.10.2025, č.j. KHSZL 28257/2025:
    - Před uvedením stavby do užívání budou předloženy doklady prokazující, že u vodovodních rozvodů pitné vody byly použity materiály určené pro trvalý styk s pitnou vodou a u vodovodních rozvodů teplé vody byly použity materiály určené pro styk s teplou vodou ve smyslu vyhlášky Ministerstva zdravotnictví ČR č. 409/2005 Sb., o

hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.

- Před zahájením užívání stavby bude předložen protokol o analýze vzorku pitné vody, odebraného z koncového místa řešeného vodovodního řadu a z řešené přeložky vodovodního řadu v rozsahu kráceného rozboru dle přílohy č. 5 vyhlášky MZ ČR č.252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů, provedených (včetně odběru) držitelem osvědčení o akreditaci, držitelem osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo držitelem autorizace.
- Před zahájením užívání stavby bude provedeno měření hluku z provozu výtahu, v měřících místech nejbližšího chráněného vnitřního prostoru stavby „Kvítkovice, Horní náves – BD u Farmy + 8 RD", která budou určena po dohodě s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně k prokázání nepřekračování 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.
- Výběr hracích prvků bude proveden v souladu s článkem 7 bodem 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2023/988 o obecné bezpečnosti výrobků, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1025/2012 a směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/1828 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/95/ES a směrnice Rady 87/357/EHS ve spojení s českou technickou normou ČSN EN 1176-1, případně dalších navazujících částí této normy a normy ČSN EN 1177. Tato skutečnost bude doložena před uvedením stavby do užívání pro jednotlivá zařízení, jedná se zejména o dokumenty Prohlášení o shodě či platnými certifikáty vydanými dle nařízení vlády č. 173/1997 Sb., kterým se stanoví vybrané výrobky k posuzování shody.

Podmínky vlastníků, popřípadě správců dopravní a technické infrastruktury:

54. Podmínky sdělení EG.D a.s. ze dne 06.08.2025, zn. H18502-26394310 a vyjádření ze dne 08.09.2025, zn. L4570–27165419.
55. Podmínky města Otrokovice ze dne 29.09.2026, č.j. OTRK/ORM/86344/2026/KPA.
56. Podmínky GasNet Služby s.r.o. ze dne 04.09.2025, zn. 5003406745 a stanoviska ze dne 04.09.2025, zn. 2002840045 a ze dne 05.08.2025, zn. 5003385898.
57. Podmínky Technické služby Otrokovice s.r.o. ze dne 3.9.2025.
58. Podmínky Vodárna Zlín, a.s. ze dne 21.10.2025, č.j. VZDOK-251008-06 a ze dne 06.10.2026, zn. VZDOK-261006-01.
59. Podmínky Ředitelství silnic Zlínského kraje ze dne 10.9.2025, č.j. ŘSZK/14944/2025/217.
60. Podmínky Vodafone ze dne 25.9.2026, zn. 260925-12101010613
61. Podmínky CETIN a.s. ze dne 5.8.2025, č.j. 214935/25 a 29.10.2025 č.j. 294149/25 a ze dne 20.1.2026, příloha k vyjádření č.j. 294149/25.

Pro budoucí užívání stavby se stanovují tyto podmínky:

62. V souladu s ustanovením § 230 stavebního zákona dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, **lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí**.
63. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. Obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stanovuje ustanovení § 232 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona.
64. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník předloží zejména:
    - dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,

- číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,
- geodetické zaměření skutečného provedení stavby dopravní a technické infrastruktury,
- identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
- vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem (zejména HZS ZK, KHS ZK, MěÚ Otrokovice, OŽP),
- vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy (zejména jednotlivé revizní zprávy, tlakové zkoušky rozvodů),
- zápis o předání dokončené stavby zhotovitelem, popř. dílčích částí,
- doklady o provozuschopnosti požárně bezpečnostního zařízení dle PBŘ,
- doklady o likvidaci odpadů ze stavby,
- doklady o kontrole neporušení sítí dopravní a technické infrastruktury dle jednotlivých podmínek vlastníků, popř. správců,
- průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Stavbou budou dotčeny a ovlivněny pozemky: na pozemku pozemková parcela číslo 445/2 (orná půda), 454/6, 1279/2, 1280/2, 1280/76, 1281/3, 1285/3, 1285/4,1286/1, 1286/72, 1551/7, 2573 (vše ostatní plocha) vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic, na nichž bude stavba umístěna a pozemek stavební parcela číslo st. 229 katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic, na němž je zejména přesah požárně bezpečnostního řešení, bez dalšího negativního vlivu na okolí. Podrobné řešení umístění stavby je součástí projektové dokumentace předložené k řízení o povolení záměru.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Rezidenční bydlení Otrokovice a.s., Bartošova 5532, 760 01 Zlín.

Odůvodnění:

Dne 30.10.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala všechny podklady pro její řádné posouzení dle § 184 odst. 2 stavebního zákona bylo řízení dle ustanovení § 185 odst. 2 stavebního zákona dne 18.11.2025 usnesením č. 324/2025 přerušeno a stavebník byl vyzván k doplnění žádosti a odstranění vad žádosti do 30.1.2026. Dne 13.2.2026 bylo na žádost ze dne 3.2.2026 řízení opětovně usnesením č. 42/2026 přerušeno a stavebník byl vyzván k doplnění žádosti a odstranění vad žádosti do 1.6.2026. Dne 5.5.2026 stavební úřad na žádost ze dne 30.4.2026 usnesením č. 141/2026 prodloužil lhůtu pro doplnění žádosti a lhůtu pro přerušení řízení do 30.9.2026. Dne 29.9.2026 byly doloženy všechny požadované doklady a dne 6.10.2026 byla dokumentace uceleně nahrána v portálu stavební správy, verze dokumentace 15, ID SR00X02HN7IV.

Dne 7.10.2026 stavební úřad vyrozuměl dle ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona o zahájení řízení známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky, současně stavební úřad upustil od ústního jednání, neboť jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení postupoval stavební úřad v souladu s ust. § 188 odst. 3

a 4 stavebního zákona. Vyrozumění o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce města Otrokovice dne 08.10.2026, sejmuto dne 26.10.2026.

Ve stanovené lhůtě nabyly uplatněny žádné námitky účastníků řízení.

Žádost byla doložena podle ustanovení § 184 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona všemi náležitostmi, zejména stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a závaznými stanovisky, popř. rozhodnutími dotčených orgánů:

- plánovací smlouva k povolení záměru,
- závazné stanovisko o jednotném environmentálním stanovisku - změna MěÚ Otrokovice, odbor životního prostředí ze dne 18.03.2026, č.j. R/2026/46949/2,
- závazné stanovisko o jednotném environmentálním stanovisku MěÚ Otrokovice, odbor životního prostředí ze dne 01.10.2025, č.j. R/2025/150013/4,
- rozhodnutí MěÚ Otrokovice, odbor životního prostředí ze dne 08.01.2026, č.j. OTRK/OŽP/2765/2026/MUD – změn rozhodnutí - povolení ke kácení,
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 11.9.2025, č.j. HSZL-3018-5/SPD-2025,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 22.10.2025, č.j. KHSZL 28257/2025,
- vyjádření Krajského ředitelství policie Zlínského kraje ze dne 24.11.2025, č.j. KRPZ- 113228-2/ČJ-2025-150506,
- vyjádření Vodárna Zlín, a.s. ze dne 21.10.2025, č.j. VZDOK-251008-06 a ze dne 06.10.2026, zn. VZDOK-261006-01,
- vyjádření města Otrokovice ze dne 29.09.2026, č.j. OTRK/ORM/86344/2026/KPA a ze dne 29.09.2026, č.j. OTRK/ORM/86329/2026/KPA,
- vyjádření Ředitelství silnic Zlínského kraje ze dne 10.9.2025, č.j. ŘSZK/14944/2025/217,
- vyjádření EG.D a.s. ze dne 06.08.2025, zn. H18502-26394310 a vyjádření ze dne 08.09.2025, zn. L4570–27165419,
- vyjádření GasNet Služby s.r.o. ze dne 04.09.2025, zn. 5003406745 a stanoviska ze dne 04.09.2025, zn. 2002840045 a ze dne 05.08.2025, zn. 5003385898,
- vyjádření Technické služby Otrokovice s.r.o. ze dne 3.9.2025 a 2.10.2025,
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 25.9.2026, zn. 260925-12101010613,
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 29.9.2026, č.j. E53172/26 a 5.8.2025, č.j. E42990/25,
- vyjádření CETIN a.s. ze dne 5.8.2025, č.j. 214935/25 a 29.10.2025 č.j. 294149/25 a ze dne 20.1.2026, příloha k vyjádření č.j. 294149/25 a e-mail ze dne 28.1.2026,
- vyjádření Internext 2000, s.r.o. ze dne 3.9.2026, č.j. ZLN/2025/174,
- sdělení ČEPS, a.s. ze dne 5.8.2025, zn. 07460/2025/CEPS,
- sdělení Telco Pro Services, a.s. ze dne 29.9.2026, zn. 0202071623,
- sdělení Telco Infrastructure ze dne 29.9.2026, zn. 1100416735,
- sdělení ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 29.9.2026, zn. 0701153773,
- sdělení ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 29.9.2026, zn. 0102602226,
- vyjádření Teplárna Otrokovice a.s. ze dne 29.8.2025, č.j. 105/AM/111/2025,
- vyjádření TC Servis s.r.o. ze dne 29.9.2026, zn. 31260107 a ze dne 18.8.2025, zn. 31250087,
- vyjádření Zlín Net, a.s. ze dne 29.9.2026, č.j. ZN-Vyj.568/26 a ze dne 15.8.2025, zn. ZN-Vyj.420/25,
- vyjádření Správa železnic, státní organizace ze dne 12.11.2025, zn. 43034/2025-SŽ-OŘ OVA-OPS,

- smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN č. 9002318137 a smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN č. 9001949292,
- rozhodnutí č. 142/2025, č.j. R/2025/24235/15 ze dne 07.07.2025 o povolení stavby „Přeložka STL plynovodní přípojky a vodovodního řadu Kvítkovice u Farmy – dodatek A“,
- rozhodnutí č. 159/2026, č.j. OTRK/SÚ/68846/2026/BER ze dne 30.07.2026 o povolení stavby „Kvítkovice, ul. Bartošova, U Farmy, obnova VO“,
- rozhodnutí č. 55/2026, č.j. OTRK/SÚ/21511/2026/BER ze dne 04.03.2026 o povolení stavby „Otrokovice, K.H.Máchy, obnova NN“.

Dokumentaci pro povolení záměru vypracovala projekční firma FORMICA s.r.o., hlavní projektant Ing. arch. Pavel Hanulík, autorizovaný architekt ČKA 01020. Při přezkumu dokumentace stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace je úplná, přehledná, a splňuje náležitosti stanovené vyhláškou č. 131/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění.

Výpis z katastru nemovitostí na dotčené pozemky stavbou byl pořízen dálkovým přístupem dne 6.10.2026, který si stavební úřad obstaral sám. Vlastnická práva navrhovatele k dotčeným pozemkům byla prokázána doložením výpisu z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 5011, 10001 a 1860 pro obec a katastrální území Kvítkovice u Otrokovic. Pozemek p.č. 454/6, 1279/2, 1280/2, 1280/76, 1281/3, 1285/3, 1285/4,1286/1, 1286/72, 1551/7 vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic nevlastní, ale dle ust. § 187 stavebního zákona předložil souhlas vlastníka pozemku: město Otrokovice a Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace.

Dále stavebník předložil souhlas společnosti Infotel, spol. s r.o., Telekomunikační služby, jako vlastníka technické infrastruktury, u níž se navrhuje přeložka sítě a souhlas sousedů Korienek Radomír a Korienková Dagmar s přesahem požárně bezpečnostního prostoru a podchycení stávajících základů mikropiloty.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 stavebního zákona, zda je záměr v souladu s:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

Novostavba bytového domu a 8-mi rodinných domů včetně související dopravní a technické infrastruktury je umístěna dle Územního plánu Otrokovice, ve znění Změny č. 4, účinné ode dne 7.7.2026, v zastavěném území, v návrhových plochách „Plochy smíšené obytné všeobecné – SU“, plocha T.410, „Plochy bydlení individuálního – BI“, plocha Z.422 a Z.423, „Plochy technické infrastruktury všeobecné – TU“, plocha Z.147, „Plochy veřejných prostranství všeobecných – PU“, plocha Z.432 a stabilizovaných plochách „Plochy dopravní silniční – DS“, „Plochy veřejných prostranství všeobecných – PU“.

Současně je pro dané území zpracována Územní studie „Kvítkovice – Horní náves“, která schvaluje možnost jejího využití v rozsahu výkresů č. 1 až č. 6.

Bytový dům je umístěn v návrhové ploše „Plochy smíšené obytné všeobecné – SU“, plocha T.410 a svou funkcí a účelem naplňuje přípustné využití funkční plochy „SU“, jako bydlení. Současně jsou pro danou plochu stanoveny podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovené pro transformační plochu T.410, zejména stavby mohou mít max. 3 nadzemní podlaží, přičemž 3 nadzemní podlaží bude v uličním prostoru ustupující a nová zástavba bude přizpůsobena okolní zástavbě tak, aby nedošlo ke znehodnocení veřejných prostranství a nepůsobila v území cize.

Navržená novostavba bytového domu je podsklepená o dvou nadzemních podlažích se třetím ustupujícím podlažím. Přičemž za ustupující podlaží je dle Metodického pokynu – Slovník pojmů územního rozvoje Ministerstva pro místní rozvoj považováno, citace: *„Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož hrubá podlažní plocha je menší než hrubá podlažní plocha nadzemního podlaží vázaného na stavební čáru nebo stavební hranici, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru ustupuje od svislé roviny obvodové stěny budovy. Ustupující podlaží nelze vázat na rozsah podlaží s vykonzolováním. Hloubka ustoupení je stanovena individuálně“.* Z projektové dokumentace vyplynulo a je zřejmé, že třetí nadzemní

podlaží ve vztahu ke stanoveným uličním čárám ulic Bří Mrštíků, U Farmy a nově vznikajícímu uličnímu prostranství jsou dodrženy, přičemž hloubka ustoupení nebyla územním plánem ani územní studií stanovena.

Nová zástavba bytového domu je přizpůsobena okolní zástavbě, přestože svou polohou v území může tvořit dominantu v ukončení návsi v ulici Bří Mrštíků. Velikost stavby vyplynula z Územní studie „Kvítkovice – Horní náves“, která prověřovala možnost využití území a stanovila základní objemovou koncepci zástavby. Nový záměr svým řešením nepůsobí v území rušivě a vhodně navazuje na sousední novostavbu Hasičské zbrojnice, která prošla nedávno rekonstrukcí, jako dvoupodlažní objet s plochou střechou.

Rodinné domy jsou umístěny v návrhové ploše „Plochy bydlení individuálního – BI“, plocha Z.422 a Z.423 a svou funkcí a účelem naplňuje hlavní využití funkční plochy „BI“, jako bydlení v rodinných domech. Současně jsou pro danou plochu stanoveny podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovené pro zastavitelné plochy, a to tak, že stavby mohou mít max. 2 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, zastavěná plocha pozemků s plochou pozemku rovnou nebo menší než 500 m^2 nepřesáhne 40% celkové plochy pozemku, přičemž do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy.

Novostavba osmi rodinných domů je koncipována jako malometrážní, dvoupodlažní, nepodsklepené rodinné domy s velikostí jednotlivých pozemků do 500 m^2. Z projektové dokumentace vyplynulo a je zřejmé, že rodinné domy dodržují max. výšku zástavby, jako objekty o 2. nadzemních podlažích s plochou střechou (bez podkroví). Zastavěnost pozemku byla prověřena výpočtem, viz. výkres č. 10.03 Situace oplocení, kde je uvedena jednotlivá plocha pozemku rodinného domu a tomu odpovídající zastavěná plocha pozemku rodinným demem s výsledným procentem zastavění. Z uvedeného výpočtu vyplynulo, že zastavěnost pozemku 40% je jednotlivými domy k velikosti plochy pozemku dodržena.

Komunikace a zpevněné plochy jsou umístěny v návrhových plochách „PU“, plocha Z.432 a stávajících plochách „PU a svou funkcí a účelem naplňují přípustné využití funkční plochy „PU“ jako dopravní infrastruktura, dále ve stávající ploše „Plochy dopravní silniční – DS“, kde svou funkcí a účelem naplňují hlavní využití, jako silniční doprava, v ploše „Plochy bydlení individuálního – BI“, plocha Z.422 a Z.423, kde svou funkcí a účelem naplňují přípustné využití, jako související dopravní infrastruktura a v ploše „Plochy smíšené obytné všeobecné – SU“, kde svou funkcí a účelem naplňují přípustné využití, jako související dopravní infrastruktura.

Jednotlivé sítě a přípojky technické infrastruktury jsou umístěny v návrhových plochách „Plochy smíšené obytné všeobecné – SU“, plocha T.410, „Plochy bydlení individuálního – BI“, plocha Z.422 a Z.423, „Plochy technické infrastruktury všeobecné – TU“, plocha Z.147, „Plochy veřejných prostranství všeobecných – PU“, plocha Z.432 a stabilizovaných plochách „Plochy dopravní silniční – DS“, „Plochy veřejných prostranství všeobecných – PU“, kde svou funkcí a účelem naplňují přípustné využití, jako související technická infrastruktura a nebo jako technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.

Dále stavební úřad posoudil stanovení prvků regulačního plánu, kdy jsou stanoveny pro zastavěné území města a pro zastavitelné plochy tyto prvky regulačního plánu:

Podmínky oplocení pozemků se stavbami rodinných domů:

- směrem k veřejným prostranstvím bude výška max 1,5 m, s podezdívkou do výšky max. 60 cm, horní hrana plotu bude mít konstantní výšku, přičemž plot musí mít volný prostor pro průhled minimálně 50 % (jedná se o celkovou plochu včetně sloupků a dalších konstrukcí při kolmém pohledu, podezdívka se nezapočítává), požadavek se netýká „živých plotů“ (ploty ze zeleně),
- mezi pozemky bude výška max. 1,8 m.

Stanovení základního počtu parkovacích stání:

- kód 1 – počet účelových jednotek na 1 stání se snižuje o 50,00 %,
- kód 2b – počet účelových jednotek na 1 stání se snižuje o 33,33 %.

Kontrolou projektové dokumentace bylo zjištěno, že podmínky pro oplocení pozemků se stavbami rodinných domů byly dodrženy, rovněž při výpočtu parkovacích stání byly zohledněny stanovené požadavky.

Záměr stavby je v souladu s Územní studií „Kvítkovice – Horní náves“ a **je v souladu s Územním plánem Otrokovice, ve znění Změny č. 4.**

Platná Politika územního rozvoje České republiky (PÚR), ve znění závazném od 1.10.2025 a Zásady územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR), po vydání Změny č. 7, záměr v dotčeném území neřeší, **záměr se věcí řešených PÚR a ZÚR nedotýká.**

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:

Soulad Územního plánu Otrokovice s cíli a úkoly územního plánování vyjádřený v § 38 a 39 stavebního zákona byl posouzen a posouzení bylo zapracováno do odůvodnění územního plánu. Při posouzení záměru správní orgán vycházel z uvedené platné územně plánovací dokumentace a soulad předloženého záměru „Kvítkovice, Horní náves – BD U Farmy + 8RD“, s cíli a úkoly územního plánování již samostatně ve smyslu vysloveného názoru Nejvyššího správního soudu 2As 21/2016-83 z 26. 7. 2017 nevyhodnocoval. Na základě výše uvedeného dospěl stavební úřad k závěru, že posuzovaný **záměr není v rozporu s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a 39 stavebního zákona a je přípustný**.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Záměr je dle předložené projektové dokumentace v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“).

Stavba je navržena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou mechanická odolnost, stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví, ochrana životního prostředí, bezpečnost a přístupnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě. Stavba je navržena tak, aby plnila základní požadavky na stavby stanovené v ust. § 145 stavebního zákona. Stavba splňuje obecné požadavky na umisťování staveb stanovené v ust. § 143 odst. 1 stavebního zákona. Podle ust. § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. je dodržena min. šířka veřejného prostranství při jednosměrném provozu 6,5 m, podle ust. § 11 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., je stavba bytového domu umístěna v souladu s uliční čárou v ulici Bří Mrštíků. Jednotlivé stavby, zejména rodinných domů, jsou umístěny až na hranici pozemku. V těchto případech je dodrženo, že ve stěně orientované na hranici pozemku nejsou žádné stavební otvory a je zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Stavební úřad posoudil záměr dle ust. § 11 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., kdy se požadavek odstupové vzdálenosti 2 m od hranice pozemku nepoužije, je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace. V daném případě je záměr umísťován do území, které je tvořené převážně souvislou řadovou zástavbou rodinných domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka parcel je zastavěná. Součástí zástavby jsou jednostranné dvorní přístavby hospodářských objektů na protáhlých pozemcích. Nová zástavba byla prověřená Územní studií „Kvítkovice – Horní náves“ a navrhovaný bytový dům s komplexem rodinných domů svým umístěním vhodně doplňuje poslední volné pozemky vymezené k zastavění v území „Horní náves“ a navrženým provedením neohrožují stávající zástavbu sousedních pozemků. Nepředpokládá se, že stavba tak jak je navržena, by mohla mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky.

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů stavební úřad vycházel z předložených dokladů, zejména závazných stanovisek dotčených orgánů.

K záměru bylo vydáno jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Otrokovice, odboru životního prostřední ze dne 01.10.2025, č.j. R/2025/150013/4 a ze dne 18.03.2026, č.j. R/2026/46949/2, podle kterého je předmětný záměr z hlediska vlivů všech dotčených složek

životního prostředí přípustný s podmínkami. Ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně ze dne 22.10.2025 pod č. j. KHSZL 28257/2025, kdy po zhodnocení souladu záměru s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vyplynulo, že se záměrem souhlasí s podmínkami. Z koordinovaného závazné stanoviska Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 11.9.2025, č.j. HSZL- 3018-5/SPD-2025 vyplynulo, že s požárně bezpečnostním řešením se souhlasí bez podmínek. Ze stanoviska Krajského ředitelství policie Zlínského kraje ze dne 24.11.2025, č.j. KRPZ- 113228-2/ČJ-2025-150506 vyplynulo, že se záměrem souhlasí a návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Podmínky stanovené jednotlivými dotčenými orgány byly zahrnuty do výroku rozhodnutí.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

Stavba je napojena na stávající dopravní infrastrukturu – místní komunikaci ul. Bří Mrštíků a ul. U Farmy v Otrokovicích novým sjezdem. Stavba je novými přípojkami napojena na stávající technickou infrastrukturu: vodu, plyn, kanalizaci a elektrickou energii. Stavba rovněž vyhovuje požadavkům vyplývajících ze stanovisek vlastníků či správců technické infrastruktury dotčených touto stavbou a zohledňuje vedení stávajících inženýrských sítí.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

Stavební úřad vyhodnotil ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, poměřil je ve vzájemných souvislostech a dospěl k závěru, že nejsou dotčena nad míru přípustnou.

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 stavby.

Okruh účastníků řízení byl vymezen v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona takto:

Podle ustanovení § 182 písm. a) stavebního zákona stavebník:

- Rezidenční bydlení Otrokovice a.s., IČO 08797820, Bartošova 5532, 760 01 Zlín, které zastupuje F O R M I C A s.r.o., IČO 46982663, Slovenská 2685, 760 01 Zlín (vlastník pozemku pozemková parcela číslo 445/2, 2573 vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic).

Podle ustanovení § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

- město Otrokovice, IČO 00284301, nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice.

Podle ustanovení § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- město Otrokovice, IČO 00284301, nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice (vlastník pozemku pozemková parcela číslo 454/6, 1280/76, 1281/3, 1285/3, 1285/4, 1286/72, 1551/7 vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic),
- Zlínský kraj, IČO 70891320, třída Tomáše Bati č.p. 21, 760 01 Zlín 1 (vlastník pozemku pozemková parcela číslo 1279/2, 1280/2, 1286/1 vše v katastrálním území Otrokovice),
- Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, IČO 70934860, K Majáku č.p. 5001, 760 01 Zlín 1 (právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje k pozemku pozemková parcela číslo 1279/2, 1280/2, 1286/1 vše v katastrálním území Otrokovice).
- EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno (věcné břemeno k pozemku pozemková parcela číslo 1280/2, 1285/3, 1280/76, 1281/3, 2573 vše v katastrálním území Otrokovice),
- Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515 v zast. InfoTel, spol. s r.o., IČO 46981071, Novolíšeňská č.p.

2678/18, Líšeň, 628 00 Brno 28 (vlastník technické infrastruktury na pozemku pozemková parcela číslo 2573 v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic, dotčený přeložkou sítě).

Podle ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

- vlastníci pozemku pozemková parcela číslo 1279/1, 1551/8, 25, 1296/2, 454/4, 454/3, 448/35, 488/34, 488/33, 488/6, 488/48, 1285/30, 433/6, 445/3, 433/3, 431 vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic,
- vlastníci pozemku stavební parcela st. 139/1, st. 229, st. 290/9, st. 291/11, st. 291/22, st. 291/21, st. 291/20, st. 291/19, st. 291/18, st. 291/17, st. 291/16, st. 291/15, st. 291/14, st. 291/13, st. 291/12, st. 292/14, st. 292/13, 292/12, st. 292/11, st. 292/10, st. 292/9, st. 292/8, st. 292/7, st. 292/6, st. 292/5, st. 292/4, st. 292/3, st. 292/2, st. 292/1, st. 94 vše v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic,

vlastníci a správci dopravní a technické infrastruktury:

- město Otrokovice, nám. 3. května č.p. 1340, 765 02 Otrokovice 2,
- Zlínský kraj, třída Tomáše Bati č.p. 21, 760 01 Zlín 1,
- Ředitelství silnic Zlínského kraje, přísp. organizace, K Majáku č.p. 5001, 760 01 Zlín 1,
- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9 – Libeň,
- EG. D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2,
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2,
- InfoTel, spol. s r.o., Novolíšeňská č.p. 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno 28,
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5 – Stodůlky, 155 00 Praha,
- Technické služby Otrokovice s.r.o., K. Čapka č.p. 1256, 765 02 Otrokovice,
- Vodárna Zlín a.s., třída Tomáše Bati č.p. 383, Louky, 763 02 Zlín 4.

Hlavní projektant:

- F O R M I C A s.r.o., IČO 46982663, Slovenská 2685, 760 01 Zlín – Ing. arch. Pavel Hanulík, ČKA 01020.

V souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona se účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona v řízení s velkým počtem účastníků identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

V souladu s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků řízení se písemnosti doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž byli tito účastníci poučeni ve vyrozumění o zahájení řízení ze dne 7.10.2026.

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

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 účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze **odvolat ve lhůtě do 15 dnů ode dne jeho oznámení** ke Krajskému úřadu Zlínského kraje - odbor Krajský stavební úřad, podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu 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.

K novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

O prodloužení platnosti doby trvání stavby je možné dle ust. § 260 stavebního zákona požádat, za podmínek uvedených v ust. § 260 stavebního zákona.

Stavba musí být dokončena ve stanovené lhůtě, nejpozději v době platnosti povolení, tj. do 10-ti let od právní moci povolení, v opačném případě stavební úřad nařídí stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby její odstranění.

Alžběta Zdražilová
referent odboru stavební úřad

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč, položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem 9500 Kč byl zaplacen dne 9.10.2026.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

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

Poznámka:

Tento dokument musí být vyvěšen na úřední desce po dobu 15 dnů a současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup dle věty druhé § 25 odst. 2 správního řádu, zveřejněn dálkovým přístupem na úřední desce Městského úřadu Otrokovice a na webových stránkách www.otrokovice.cz.

Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

F O R M I C A s.r.o., IDDS: u8r5mc6
sídlo: Slovenská č.p. 2685, 760 01 Zlín 1
zastoupení pro: Rezidenční bydlení Otrokovice a.s., Bartošova 5532, 760 01 Zlín
město Otrokovice, nám. 3. května č.p. 1340, 765 02 Otrokovice 2

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, IDDS: z3paa5u
sídlo: Přílucká č.p. 213, Příluky, 760 01 Zlín 1
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r
sídlo: Havlíčkovo nábřeží č.p. 600, 760 01 Zlín 1
Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, Územní odbor Zlín, dopravní inspektorát, IDDS: w6thp3w
sídlo: nám. T. G. Masaryka č.p. 3218, 760 01 Zlín 1
MěÚ Otrokovice - odbor životního prostředí, nám. 3. května č.p. 1340, 765 02 Otrokovice 2

Doručení veřejnou vyhláškou:

Účastníci společného řízení dle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a písm. d) stavebního zákona - osoba, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

Na vědomí (k vyvěšení na úřední desku):

Městský úřad Otrokovice, odbor provozní, nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice