



Záměr: Z/2026/55720
Řízení: R/2026/180485
Č.j.: R/2026/180485/3

Dne: 02.09.2026

Úřad: Městský úřad Čáslav
nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1
Čáslav-Staré Město
28601 Čáslav
ffnbe7e

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Bc. NIKOL JELÍNKOVÁ
Tel: 775 590 072
Email: jelinkova@meucaslav.cz

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru

Výroková část

Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení (dále jen "zrychlené řízení") posoudil podle § 182 až § 187 stavebního zákona, žádost o vydání povolení ve zrychleném řízení, kterou dne 06.08.2026 podala Jana Hungerbühlerová, nar. 09.06.1967, Starkoč 62, 286 01 Čáslav, zastoupena na základě plné moci Jakubem Hurčíkem, nar. 09.11.1983, Jana Zajíce 865, 530 12 Pardubice, Studánka (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 193



stavebního zákona, a podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,

schvaluje podle § 212 stavebního zákona

ve zrychleném řízení stavební záměr

na stavbu nazvanou: „**novostavba rodinného domu, p.č. 144 a st. 77, k.ú. Starkoč**“ (dále jen "stavba") na pozemku: **pozemková parcela číslo 144 a stavební parcela číslo 77** v katastrálním území: **Starkoč**.

Popis stavby:

- Jedná se o novostavbu rodinného domu, stavba bude přízemní (bungalov), bez podsklepení, s valbovou střechou.
- Součástí stavby bude vybudován nový sjezd na účelovou komunikaci a nové oplocení pozemku včetně posuvné vjezdové brány a vstupní branky.
- Dešťové vody ze střechy objektu budou odvedeny do podzemní retenční nádrže.
- Součástí stavby bude garáž.
- Na severo-západní straně objektu bude vytvořena částečně zastřešená terasa.
- Ve stavbě bude instalováno VZT nucené větrání s rekuperační jednotkou.
- Dále bude součástí stavby FVE s bateriovým úložištěm.
- Vytápění bude řešeno jako podlahové teplovodní s tepelným čerpadlem vzduch-voda.
- Bivalentním zdrojem tepla bude systémový prefabrikovaný komín s integrovanou krbovou vložkou.
- Likvidace splaškových vod bude řešena domovní čističkou odpadních vod s odtokem do betonové podzemní retenční nádrže.
- Součástí stavby jsou pochozí a pojezdové zpevněné dlážděné plochy a oplocení stavebních pozemků.
- Zásobování objektu pitnou vodou bude zajištěno vodovodní přípojkou z nově budovaného veřejného řadu.



- Stavba bude napojena na stávající technickou infrastrukturu (el. energie, kanalizace, vodovod) v řešeném území obce Starkoč.
- Stavba bude umístěna min. 4 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1047/1 a min. 5 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 143/1.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval: Ing. Jakub Hurčík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0701404, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí předána stavebníkovi; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Před zahájením stavby budou vytýčeny veškeré inženýrské sítě a podzemní vedení a jejich trasy budou respektovány včetně ochranných pásem. Podmínky správců veřejné infrastruktury dle jejich vyjádření a stanovisek k předmětu řízení, týkající se křížení a souběhu sítí a týkající se jejich umístění vzhledem k ochranným pásmům stávající veřejné infrastruktury budou respektovány.
3. Budou dodržena příslušná ustanovení nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích vztahující se k povolované stavbě.
4. Při stavbě budou dodržena příslušná ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, vztahující se k povolené stavbě.
5. Při provádění stavby RD budou splněny podmínky uvedené v(e):
 1. vyjádření Vodohospodářské společnosti Vrchlice - Maleč, a.s., ze dne 22.06.2026, pod č.j. 20260802/TPČ,
 2. jednotném environmentálním stanovisku Městského úřadu Čáslav, orgánu příslušného k vydávání JES, ze dne 05.06.2026, pod č. ř. R/2026/118154, č. z. Z/2026/55720,
 3. vyjádření GasNet Služby, s.r.o., ze dne 04.08.2026, pod č.j. 5003622976,
 4. vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 27.07.2026, pod č.j. 001180087430 a ve vyjádření pod č.j. 001180087758.



6. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem nebo odbornou stavební organizací stanovenou na základě výběrového řízení. Název, sídlo a oprávnění k předmětné činnosti bude předloženo stavebnímu úřadu před zahájením stavebních prací. Stavby pro bydlení je možné provádět svépomocí dle § 159/2.
7. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení provádění stavby.
8. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: a) závěrečná kontrolní prohlídka
9. Veškeré odpady při užívání stavby budou likvidovány dle zákona č.541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
10. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti.
11. Před zahájením stavby zajistí stavebník vypracování dokumentace pro provádění stavby a zajistí, aby na stavbě nebo staveništi byla i dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
12. Nakládání s odpady a přebytečným materiálem bude po dobu výstavby prováděno dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
13. V průběhu stavby bude veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.
14. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
15. Při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, opatří stavebník průkaz energetické náročnosti budovy.
16. Po dokončení stavby podá stavebník žádost o kolaudační rozhodnutí. Žádost bude obsahovat kromě obecných náležitostí podle správního řádu též identifikační číslo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a popis odchylek od dokumentace pro povolení stavby. Dojde-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci, bude součástí žádosti dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek.



17. Vlastník stavby bude uchovávat projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby po celou dobu jejího užívání. Při změně vlastnictví stavby ji odevzdá novému nabyvateli.

Účastníci zrychleného řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“): Jana Hungerbühlerová, nar. 09.06.1967, Starkoč 62, 286 01 Čáslav, Jakub Hurčík, nar. 09.11.1983, Jana Zajíce 865, 530 12 Pardubice, Studánka.

Odůvodnění

Dne 06.08.2026 podal stavebník žádost o vydání povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno zrychlené řízení.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Záměr výstavby rodinného domu je v zastavěném území v ploše smíšené obytné – venkovské (SV).

Hlavní využití:

a) není stanoveno

Přípustné využití:

b) bydlení v rodinných domech včetně chovatelského a pěstitelského zázemí

c) občanské vybavení veřejného charakteru

d) rodinná rekreace

e) dopravní a technická infrastruktura

f) veřejná prostranství



g) vodní plochy, toky a zeleň

h) skladebné části ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

i) obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, výroba a skladování za podmínky, že nebudou omezovat přípustné využití a nebudou mít negativní vliv na okolí

j) stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

Nepřípustné využití:

k) jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

podmínky prostorového uspořádání:

l) respektovat odstavce (9) a (10) urbanistické koncepce

m) koeficient zastavění 0,4

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice:

(odst. 9) Územní plán stanovuje jako priority urbanistické koncepce:

a) posilovat polyfunkční využívání urbanizovaného území (integrace vzájemně se nerušících funkcí)

b) nevytvářet nová sídla a izolované urbanizované plochy v krajině

c) podporovat rekultivaci/transformaci zanedbaných, neefektivně využívaných nemovitostí

(odst. 10) Územní plán dále upřesňuje zásady rozvoje pro zastavěné území a zastavitelné plochy:



- a) respektovat, dále kultivovat a rozvíjet stávající, kompaktní zástavbu s hospodářským zázemím
- b) vycházet u nové zástavby z půdorysů, hmot a měřítek zástavby historické; upřednostňovat jedno až dvoupodlažní stavby s využitelným podkrovím
- c) držet maximální výškovou hladinu zástavby na úrovni 11 m, za výjimku lze považovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury a výroby, jejichž účel vyžaduje překročení této výškové hladiny
- d) vymezovat nové stavební pozemky pro bydlení v rozmezí 600 až 2200 m²
- e) neumožnit výstavbu řadových domů
- f) neumožnit výstavbu bytových domů
- g) podpořit vstup urbanizovaného prostoru do nezastavěného území pomocí stezek pro pěší a cyklo dopravu

Stavební úřad v provedeném zrychleném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu zrychleného řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavebník dále doložil:

- projektovou dokumentaci pro povolení záměru, kterou vložil do evidence elektronických dokumentací,
- požárně bezpečnostní řešení,
- plné moci k zastupování,
- souhlas účastníků zrychleného řízení se záměrem dle § 184 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, uvedené na situaci,



- vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, závazná stanoviska dotčených orgánů, tj.:
 - vyjádření Vodohospodářské společnosti Vrchlice - Maleč, a.s., ze dne 22.06.2026, pod č.j. 20260802/TPČ,
 - jednotné enviromentální stanovisko Městského úřadu Čáslav, orgánu příslušného k vydávání JES, ze dne 05.06.2026, pod č. ř. R/2026/118154, č. z. Z/2026/55720,
 - vyjádření GasNet Služby, s.r.o., ze dne 04.08.2026, pod č.j. 5003622976,
 - vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 27.07.2026, pod č.j. 001180087430 a ve vyjádření pod č.j. 001180087758.
 - vyjádření CETIN, a.s, ze dne 03.07.2026, pod č.j. 181449/26,
 - posouzení rozhledových poměrů od Bc. Lenky Ledvinkové, autorizované techničky pro dopravní stavby, ČKAIT 0602363, datum 02/2026,
 - vyjádření Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 03.07.2026, pod č.j. 260703-1140980877,
 - závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, ze dne 08.06.2026, pod č.j. KHSSC 41650/2026, sp.zn. S-KHSSC 40603/2026,
 - sdělení Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, ze dne 27.07.2026, pod č.j. HSKL-6959-2/2026-KH,
 - stanovisko T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 03.07.2026, pod č.j. E37847/26,
 - vyjádření Obce Starkoč, ze dne 17.06.2026.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Podmínky, které byly zapracovány do předložené projektové dokumentace, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

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



Účastníci zrychleného řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 správního řádu):
Městský úřad Čáslav - DOSS, Obec Starkoč, GasNet Služby, s.r.o.,
Vodohospodářská společnost Vrchlice - Maleč, a.s., Alena Dadková, ČEZ
Distribuce, a.s.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

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.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen katastrálním úřadem.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle vyhotovení povolení opatřené doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru. Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízený správní orgán u zdejšího správního orgánu.



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

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Poplatek: Správní poplatek podle položky 18 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ve výši 4000,- Kč byl uhrazen dne 12.08.2026.

.....

Rozdělovník:

Dotčený orgán:

Městský úřad Čáslav - DOSS, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1,
Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav

Účastníci řízení:

OBEC Starkoč, č.p. 26, 28601 Starkoč



GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 60200
Brno

JAKUB HURČÍK, Jana Zajíce 865, Studánka, 53012 Pardubice
Vodohospodářská společnost Vrchlice - Maleč, a.s., Ku ptáku
387, Žižkov, 28401 Kutná Hora

Alena Dadková, č.p. 57, 28601 Starkoč

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín