



Záměr: Z/2026/81820
Řízení: R/2026/102065
Č.j.: R/2026/102065/4

Dne: 22.07.2026

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

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: PETRA ŠTĚPÁNKOVÁ
Tel: 774 084 195
Email: stepankova@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 28.04.2026 a doplňovanou dne 25.06.2026 podali Vojtěch Ventluka, nar. 08.05.1990, a Bc. Kristýna Ventluková, nar. 02.08.1989, oba bytem Fialková 1341, 286 01 Čáslav (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 193 stavebního zákona



**schvaluje podle § 212 stavebního zákona ve zrychleném řízení stavební
záměr**

na stavbu nazvanou: „**rodinný dům**“ (dále jen "stavba") na pozemku:
pozemková parcela číslo 2834/31 v katastrálním území: **Potěhy**.

Stavba jednoduchá obsahuje:

- rodinný dům o 1 bytové jednotce,
- přípojku vody, kanalizace, elektrické energie,
- zpevněné plochy.

Popis stavby:

- rodinný dům bude umístěn na pozemku: pozemková parcela číslo 2834/31 v katastrálním území: Potěhy a to: 3,50 m od hranice s pozemkem: pozemková parcela číslo 2833/2, 14/73 m od hranice s pozemkem: pozemková parcela číslo 2834/12, 2,13 m od hranice s pozemkem: pozemková parcela číslo 2834/23, 4,69 m od hranice s pozemkem: pozemková parcela číslo 2834/2 (komunikace);
- objekt bude mít tvar obdélníku s půdorysnými rozměry 16,52 m x 8,42 m; dům bude nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, zastřešen střechou sedlovou se sklonem 25 st., výška k hřebeni 5,55 m;
- napojení na elektrickou energii bude provedeno napojením v pilíři umístěném na hranici pozemku stavebníka (2834/31);
- napojení domu na vodu bude provedeno stávající vodovodní přípojkou napojenou na veřejný vodovod, která bude ukončena ve vodoměrné šachtě umístěné na pozemku stavebníka (2834/31);
- odkanalizování domu bude zajištěno stávající kanalizační přípojkou napojenou na kanalizační řad, ukončenou v revizní šachtě umístěné na pozemku stavebníka (2834/31);
- vytápění bude zajištěno tepelným čerpadlem vzduch/voda, v RD bude podlahové topení;
- dešťové vody ze stavby budou zachycovány do vsakovacího objektu, využití k zálivce;



- zpevněné plochy umístěné na pozemku stavebníka včetně ploch pro parkování osobních automobilů budou provedeny ze zámkové betonové dlažby;
- komunikačně bude objekt napojen stávajícím sjezdem (povolení MěÚ Čáslav, odbor dopravy, ze dne 11.10.2021 pod č.j. MěÚ/36915/2021/DOP).

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1.Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval: Ing. Václav Zikmunda, ověřil:, Ing. Bohdan Mrázek, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT-1102793; Ing. Alena Kukralová, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT-0007112, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí elektronicky 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 budou splněny podmínky uvedené v(e):

- stanovisku GasNet Služby s.r.o., Brno, ze dne 25.06.2026 pod zn. 5003606816,
- vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., Děčín (Plzeň), ze dne 30.03.2026 pod zn.001175411212,



- sdělení ČEZ Distribuce a.s., Děčín, ze dne 14.03.2026 pod zn. 0102494521,
- vyjádření VHS Vrchlice-Maleč, a.s., Kutná Hora, ze dne 08.04.2026 pod č.j. 20260411/TPČ,
- závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, ÚP v Kutné Hoře, ze dne 09.04.2026 pod č.j. KHSSC 24790/2026,
- závazném stanovisku - JES MěÚ Čáslav, odboru ŽP, ze dne 08.04.2026 pod č. řízení: R/2026/77876, č. záměru: Z/2026/54183.

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.

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. Nakládání s odpady a přebytečným materiálem bude po dobu výstavby prováděno 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.V průběhu stavby bude veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.



13.Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. 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.

14.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“): Vojtěch Ventluka, nar. 08.05.1990, a Bc. Kristýna Ventluková, nar. 02.08.1989, oba bytem Fialková 1341, 286 01 Čáslav.

Odůvodnění

Dne 28.04.2026, doplněnou dne 25.06.2026 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:

Dle Územního plánu Potěhy je záměr umístěn v zastavitelné ploše Z3 s funkčním určením plochy bydlení městského charakteru. Tyto plochy jsou určeny výlučně bydlení městského charakteru v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a související dopravní a technickou infrastrukturou.

Navržená stavba respektuje charakter městské zástavby. Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby dané územním plánem jsou splněny.



Předložený záměr je v souladu s Územním plánem Potěhy. Územní plán Potěhy byl vydán Zastupitelstvem obce Potěhy a nabyl účinnosti dne 28.11.2013.

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, která byla vložena do evidence elektronických dokumentací,
- požárně bezpečnostní řešení, stavebně konstrukční řešení,
- radonový index, průkaz energetické náročnosti budovy,
- 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.:
 - stanovisko GasNet Služby s.r.o., Brno, ze dne 25.06.2026 pod zn. 5003606816,
 - vyjádření CETIN a.s., Praha 9, ze dne 20.05.2026 pod č.j. 138530/26,
 - stanovisko - souhlas Obce Potěhy ze dne 14.04.2026,
 - stanovisko - souhlas Rozvoj venkova, ze dne 05.06.2026,
 - vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., Děčín (Plzeň), ze dne 30.03.2026 pod zn.001175411212,
 - sdělení ČEZ Distribuce a.s., Děčín, ze dne 14.03.2026 pod zn. 0102494521,
 - sdělení Telco Pro Services, a.s., Praha 4, ze dne 20.05.2026 pod zn. 0202021283,



- sdělení Telco Infrastructure, s.r.o., Praha 4, ze dne 20.05.2026 pod zn. 1100371804,
- sdělení ČEZ ICT Services, a.s., Praha 4, ze dne 20.05.2026 pod zn. 0701107863,
- vyjádření VHS Vrchlice-Maleč, a.s., Kutná Hora, ze dne 08.04.2026 pod č.j. 20260411/TPČ,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, ÚP v Kutné Hoře, ze dne 09.04.2026 pod č.j. KHSSC 24790/2026,
- závazné stanovisko - JES MěÚ Čáslav, odboru ŽP, ze dne 08.04.2026 pod č. řízení: R/2026/77876, č. záměru: Z/2026/54183.

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):
Mgr. Marcel Horných, Roudný 10, Zvěstov, Ing. Marie Hornychová, Roudný 10, Zvěstov, Obec Potěhy, Jiří Kapitán, Čeplova 1498, Čáslav, Markéta Kapitánová, Potěhy 181, Klára Růžičková, Na vinici 454, Cerhenice, GasNet Služby s.r.o., Brno, Rozvoj venkova, dobrovolný svazek obcí Potěhy 60, ČEZ Distribuce a.s., Děčín, VHS Vrchlice-Maleč a.s., Kutná Hora.

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 5000,- Kč byl uhrazen dne 07.07.2026.

Toto rozhodnutí musí být dle § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejněno na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

.....

Rozdělovník:

Dotčený orgán:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova
329/17, Nové Město, 12000 Praha

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

Účastník řízení dle SZ:

Jiří Kapitán, Čeplova 1498, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav

Marcel Horných, Roudný 10, 25706 Zvěstov

Kristýna Ventluková, Fialková 1341, Čáslav-Nové Město, 28601
Čáslav

Marie Hornychová, Roudný 10, 25706 Zvěstov

Rozvoj venkova, č.p. 60, 28563 Potěhy

Klára Růžičková, Na vinici 454, 28102 Cerhenice

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



VOJTĚCH VENTLUKA, Fialková 1341, Čáslav-Nové Město, 28601
Čáslav

Markéta Kapitánová, č.p. 181, 28563 Potěhy

VHS Vrchlice-Maleč a.s., Ku ptáku 387, Žižkov, 28401 Kutná
Hora

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

Obec Potěhy, č.p. 60, 28563 Potěhy