



Záměr: Z/2026/72825
Řízení: R/2026/135583
Č.j.: R/2026/135583/6

Dne: 03.08.2026

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

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Lada Bereczová
Tel: 704 565 449
Email: bereczova@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“), ve spojení s § 182 - 187 stavebního zákona, ve zrychleném řízení (dále jen "zrychlené řízení") posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou dne 15.4.2026 podala a 31.7.2026 doplnila

fi. Koželuhy Čáslav, s.r.o., IČO :01862537, se sídlem: 8.listopadu 436, 169 00 Praha - Břevnov, zastoupena Mgr. Danielem Kolským, nar. 23.5.1981, trv. bytem: Nad Primaskou 782/31, 10000 Praha 10 (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 212 stavebního zákona,

schvaluje stavební záměr



na stavbu nazvanou:

„Rozdělení bytové jednotky 2116/6 - Čáslav 2116 na 3 bytové jednotky“ (dále jen "stavba") umístěné na **stavební parcele číslo 322/4** v katastrální území **Čáslav**.

Popis stavby:

- jedná se o rozdělení mezonetové bytové jednotky v 2.NP a 3.NP na 3 samostatné byty,
- 1. bytová jednotka v 2.NP - nová dispozice 2+1,
- 2. a 3. bytová jednotka v 3.NP - nová dispozice 1+KK,
- stavebními úpravami nebude zasahováno do obvodového pláště, jedná se o vnitřní úpravy objektu ke vzniku nových bytových jednotek.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace z 04/2026, kterou ověřil Ing. arch. Jan Jarošek - ČKA 04466 (stavebně konstrukční část), Ing. Martina Doubková, ČKAIT 0006591 (PBR), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena v systému ISSŘ. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: a) závěrečná kontrolní prohlídka
4. 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.
5. 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 provádění stavby, popřípadě jejich kopie
6. 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.
7. 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.



8. Při stavbě budou dodržena příslušná ustanovení Vyhl. č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o požadavcích na výstavbu, vztahující se k povolené stavbě.
9. Nakládání s odpady a přebytečným materiálem bude po dobu výstavby prováděno dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
10. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **VHS Vrchlice - Maleč a.s.**, č.j. 20260671/TPC, ze dne 29.5.2026:

- případná manipulace se stávající vodovodní přípojkou a vodoměrnou sestavou s vodoměrem bude provedena výhradně zaměstnanci Vodohospodářské společnosti Vrchlice – Maleč, a.s.,

- ochranné pásmo vodovodní a kanalizační přípojky je 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu,

- **vlastník nemovitosti požádá naši společnost o aktualizaci smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod,**

- odpovědným pracovníkem vodovodů je vedoucí provozu Čáslav, tel. 601 393 662, nebo jím pověřený pracovník,

- odpovědným pracovníkem kanalizací je vedoucí provozu ČOV Kutná Hora, tel. 702 188 457, nebo jím pověřený pracovník.

11. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku **Povodí Labe s.p.**, č.j. PLa/2026/021502, ze dne 11.5.2026:

Z hlediska dalších zájmů sledovaných vodním zákonem souhlasíme s navrhovaným záměrem za předpokladu splnění následujících podmínek:

- K samotnému rozdělení jednotek v rámci akce nemáme námitek.
- Upozorňujeme pouze, že je třeba překontrolovat množství přiváděných pitných vod a odváděných splaškových vod do stávajících úseků vodovodu a kanalizace. Tedy záměr je nutné projednat zejména s vlastníkem a provozovatelem vodovodu a kanalizace.
- Případný stavební materiál skladovat dále než 8,0 m od břehové hrany koryta toku Brslenka, aby nemohlo dojít k jeho odplavení do toku a byl zachován přístup pro správce toku.

12. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku **ČEZ Distribuce a.s.**, n.z. 001177010095, ze dne 11.5.2026:

1. Na uvažovaném objektu stavebních par.č.322/4 se nenachází zařízení v majetku ČEZ Distribuce.



2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.

3. V dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu. Postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.

4. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.

5. V případě nadzemního vedení nn budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.

6. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení NN (nízkého napětí), 2 m od vedení VN (vysokého napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysokého napětí), dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů NN.

7. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.



8. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.
9. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.
10. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.
11. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
12. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahlaste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.
13. Toto vyjádření se nevztahuje na zařízení v majetku společností ČEZ ICT Services, a. s., a Telco Pro Services, a. s.
14. Toto vyjádření nenahrazuje souhlas k zajištění příkonu elektrické energie.
13. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
14. 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. Dále bude součástí žádosti vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy



15. Do jednoho měsíce od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí zajistí vlastník stavby její zápis do katastru nemovitostí

Účastníci 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“): Koželuhy Čáslav, s.r.o., IČO :01862537, se sídlem: 8.listopadu 436, 169 00 Praha - Břevnov

Odůvodnění

Dne 15.4.2026 podal a 31.7.2026 doplnil stavebník žádost o vydání povolení ve zrychleném řízení. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

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

Dle Územního plánu Čáslav je st.p.č. 322/4, k.ú. Čáslav v ploše s funkčním určením - plochy bydlení městského charakteru. V těchto plochách je stavba bytového domu přípustná a rozdělení byt. jednotky se dle ÚP neposuzuje.

Územní plán Čáslav byl vydán Zastupitelstvem města Čáslav a nabyl účinnosti dne 7.1.2015, na něj navazují změny Územního plánu Čáslav:

- změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 8.10.2019,
- změna č. 2, která nabyla účinnosti dne 27.2.2021,
- změna č. 4, která nabyla účinnosti dne 14.7.2022,
- změna č. 5, která nabyla účinnosti dne 28.6.2024.

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 obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.



Stanoviska sdělili:

Městský úřad Čáslav, odbor životního prostředí, orgán JES - ze dne 25.5.2026, č. říz. R/2026/102399

ČEZ Distribuce a.s. – n.z. 001177010095, ze dne 11.5.2026

CETIN a.s. – č.j. 122797/26, ze dne 5.5.2026

VHS Vrchlice - Maleč a.s. – č.j. 20260671/TPČ, ze dne 29.5.2026

Povodí Labe s.p. – č.j. PLa/2026/021502, ze dne 11.5.2026

Stavebník dále doložil:

Projektovou dokumentaci z 04/2026, kterou ověřil Ing. arch. Jan Jarošek - ČKA 04466 (stavebně konstrukční část), Ing. Martina Doubková, ČKAIT 0006591 (PBŘ)

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 správního řádu): ---

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 - mezujících pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.



Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, stanovený podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000,- Kč (za vydání povolení stavby nebo zařízení - jednoduché stavby) sazebníku správních poplatků byl uhrazen dne 1.7.2026.

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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle vyhotovení povolení opatřené doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem, a hlavnímu projektantovi. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Při provádění stavby je stavebník povinen:

-oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny těchto skutečností oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,

-před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

-zajistit, 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,

-ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,



- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

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. 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.

.....

Rozdělovník:

žadatel/zástupce

DANIEL KOLSKÝ, Nad Primaskou 782/31, Strašnice, 10000 Praha
Koželuhy Čáslav s.r.o., 8. listopadu 436/48, Břevnov, 16900
Praha

ostatní

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín
Povodí Labe s.p., Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003
Hradec Králové
VHS Vrchlice - Maleč a.s., Ku ptáku 387, Žižkov, 28401 Kutná
Hora
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova
329/17, Nové Město, 12000 Praha