



Záměr: Z/2025/174684
Řízení: R/2026/46857
Č.j.: R/2026/46857/4
PID: SR00X01WQSKV

Dne: 13.04.2026

Úřad: Úřad městyse Divišov
Horní náměstí 21
25726 Divišov

Adresát:
Rozdělovník

qmpbeue

Vyřizuje: Olga Hořtová
Tel: 317855400
Email: hortova@divisov.cz

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městyse Divišov, odbor stavební - stavební úřad, 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 přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 23.1.2026 podala **Ing. Vlasta Jouzová, nar. 10.12.1955, Rýmařovská č.p. 362, 199 00 Praha 9 – Letňany**, kterou na základě plné moci zastupuje společnost **HP DOMY s.r.o., IČO 28603494, I. P. Pavlova č.p. 692, Slavonín, 783 01 Olomouc**, která je zastoupena na základě plné moci **Zuzanou Würtichovou, nar. 13.5.1992, Nad Červenkou č.p. 437, 293 01 Mladá Boleslav** (dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 195 a § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu s názvem:

" Novostavba RD na pozemku p.č. 1399/4 " Divišov

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1399/4 (zahrada) v katastrálním území Divišov u Benešova. Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Stavba obsahuje:

- novostavba nepodsklepeného rodinného domu s jedním NP bez podkroví se sedlovou střechou, jedná se o stavbu trvalou, jednu bytovou jednotku
- základové konstrukce budou provedeny jako základové pasy nebo patky z monolitického betonu třídy C20/25
- obvodové konstrukce budou dřevěné montované (fasádní omítka, zateplení 180 mm, fermacell 12,5 mm, KVH hranoly 60x160 mm, parozábrana, předstěna 40 mm, fermacell 12,5 mm)
- příčky budou dřevěné montované tl. 125 mm (fermacell 12,5 mm, KVH hranoly 60x100 mm)
- stropní konstrukce nad 1.NP bude tvořena SDK podhledem zavěšeným na nosné konstrukci krovu
- krov bude z dřevěných vazníků se styčnickovými plechy se zalisovanými trny
- obvodové zdivo bude zatepleno kontaktním zateplovacím systémem tl. 150 mm
- vytápění je navrženo tepelným čerpadlem vzduch – voda doplněno krbovými kamny pro spalování dřeva
- dešťové vody budou svedeny do vsakovací jámy vybavené čerpadlem umožňující rozstřík akumulovaných vod po pozemku stavebníka
- vodovodní přípojka je stávající, ukončená na pozemku stavebníka ve vodoměrné šachtě
- splašková voda bude svedena přípojkou do kanalizace
- pozemek je přístupný stávajícím sjezdem z komunikace na p.č. 1399/1
- celková výška stavby 5,07 m od upraveného terénu
- užitná plocha 68,38 m²
- zastavěná plocha 85,00 m²
- obestavěný prostor 357,85 m³

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Miloš Lužný, digitálně podepsal Ing. Antonín Vlček, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1200664, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 1399/4 v katastrálním území Divišov u Benešova tak, jak je dále zřejmé ze situačního výkresu zpracovaného na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:250, který je součástí dokumentace záměru.
3. Budou dodrženy požadavky uvedené v požárně bezpečnostním řešení stavby, které vypracoval Ing. Karel Toman, ČKAIT 1200519– autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb.
4. Veškerá podzemní zařízení (kabelová, kanalizační, vodovodní a jiná) budou investorem před zahájením stavby vytyčena a bude zajištěna ochrana podle pokynů jejich majitelů či správců. Následně pak před záhozem rýhy budou sítě fyzicky jejich majiteli převzaty a bude o tom vyhotoven písemný záznam.
5. Všechny odpady vzniklé při stavbě budou zneškodněny v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech.
6. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle projektové dokumentace osobou k tomu úředně oprávněnou.
7. Stavebník zajistí plnění požadavků relevantních k povolované stavbě uvedených ve vyjádřeních správců sítí a závazných stanoviscích dotčených orgánů:
 - *podmínky jednotného environmentálního stanoviska MěÚ Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/502180/2025/ŽP/LAS ze dne 19.12.2025:*
 - Vymezuje se plocha trvalého odnětí na pozemku parc. č. 1399/4 zahrada v k. ú. Divišov u Benešova o výměře odnětí 142,73 m² (rodinný dům a zpevněné plochy).
 - Stanovuje se povinnost skrývky kulturních vrstev půdy dle návrhu předloženého žadatelem o objemu 42,8 m³. Tato skrývka bude uložena (rozprostřena) na části dotčeného pozemku, která nadále zůstává součástí zemědělského půdního fondu a poté bude použita na terénní úpravy.

- Přemístění na místo určení a rozhrnutí skrytých vrstev půdy bude provedeno na náklad toho, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Žadatel rovněž zajistí ochranu deponovaných skrytých vrstev před znehodnocením a ztrátami a jejich řádné ošetřování. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy vede žadatel protokol.
- Hranice odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu bude před započítím prací vytyčena v terénu. Realizací záměru nedojde k poškození okolní zemědělské půdy, k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani k omezení jejich přístupnosti.
- Kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, doručí žadatel do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci Městskému úřadu Benešov, Odboru životního prostředí, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (včetně vyznačení doložky právní moci).
- Žadatel písemně oznámí Městskému úřadu Benešov, Odboru životního prostředí, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
- *podmínka závazného stanoviska KHS pro Středočeský kraj č.j. KHSSC 71450/2025 ze dne 15.10.2025:*
- Před započítím užívání stavby musí stavebník zajistit měření ekvivalentní hladiny akustického tlaku z provozu tepelného čerpadla nastaveného na maximální výkon v nejbližším chráněném venkovním prostoru (hranice pozemku stavebníka) a v nejbližším chráněném venkovním prostoru sousedních staveb v denní a noční době v souladu s požadavky § 30 zákona 258 a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády 272“) a měření předložit orgánu ochrany veřejného zdraví (KHS).
- *podmínky vyjádření VODA Želivka, a.s., jako vlastníka vodohospodářského majetku zn. U40/26V095 ze dne 9.3.2026*
- *podmínky vyjádření CHOPOSU, jako provozovatele vodovodu v Divišově ze dne 20.11.2025*
- *podmínky ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001168877562 ze dne 29.9.2025 a zn. 001168877650 ze dne 29.9.2025*

- *podmínky Muzea Podblanicka, p. o., z hlediska archeologické památkové péče pod č.j. 140/2025 ze dne 29.9.2025*
- 8. Při souběhu a křížení vedení bude respektována ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- 9. Stavebník zajistí, aby při provádění stavby byly dodržovány požadavky na bezpečnost práce a technických zařízení při stavebních pracích a aby bylo dbáno na ochranu zdraví osob na staveništi.
- 10. Při stavbě budou dodrženy ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a příslušné technické normy.
- 11. Stavbou dotčené pozemky budou na náklady investora uvedeny do původního stavu a protokolárně předány majiteli.
- 12. Stavba bude provedena dodavatelsky právnickou nebo fyzickou osobou odborně způsobilou a oprávněnou k provádění stavebních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů na základě výběru stavebníka.
- 13. Během stavby nebude docházet k poškození ani znečišťování pozemních komunikací; v případě, že k tomu dojde, bude toto ihned odstraněno. Na komunikaci nebude skladován stavební, výkopový či jiný materiál.
- 14. Stavebník při realizaci stavby musí dodržovat ustanovení § 160 stavebního zákona.
- 15. Během provádění zemních prací budou respektovány podmínky k výkonu archeologického dozoru, případně záchranného archeologického výzkumu ve smyslu § 22 zákona č. 20/1997 Sb., o státní památkové péči. Případné archeologické nálezy musí být neprodleně ohlášeny Archeologickému ústavu nebo jiné oprávněné organizaci.
- 16. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:

a) závěrečná kontrolní prohlídka.

17. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu: Ing. Vlasta Jouzová, nar. 10.12.1955, Rýmařovská č.p. 362, 199 00 Praha 9 – Letňany

Odůvodnění:

Dne 23.1.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

1. žádost o vydání rozhodnutí o povolení stavby splňuje náležitosti dané § 184 stavebního zákona, a to:
 - a. základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění,
 - b. identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit
2. Součástí žádosti je:
 - a. dokumentace pro povolení záměru
 - b. souhlas vlastníka
 - c. souhlas účastníků řízení se záměrem
 - d. vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu
 - e. vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

1. obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán
2. nejde o záměr EIA
3. nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
4. stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona
5. stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace

Stanoviska sdělili:

- Městys Divišov, č.j. 990/2025 ze dne 3.10.2025
- Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, jednotné environmentální stanovisko, č.j. MUBN/502180/2025/ŽP/LAS ze dne 19.12.2025
- KHS pro Středočeský kraj č.j. KHSSC 71450/2025 ze dne 15.10.2025
- CHOPOS ze dne 20.11.2025
- CETIN, a.s., č.j. 268649/25 ze dne 26.9.2025
- GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003419176 ze dne 19.9.2025
- ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0102405036 ze dne 19.9.2025
- ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001168877562 ze dne 29.9.2025
- ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001168877650 ze dne 29.9.2025
- ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0701022783 ze dne 19.9.2025
- Telco Infrastructure, s.r.o., zn. 1100288551 ze dne 19.9.2025
- Telco Pro Services, a.s., zn. 0201925557 ze dne 19.9.2025
- Vodohospodářská společnost Benešov, zn. /vyj/IM/2026/207 ze dne 5.3.2026
- VODA Želivka, a.s., zn. U40/26V095 ze dne 9.3.2026
- Muzeum Podblanicka, p.o., č.j. 140/2025 ze dne 29.9.2025

Posouzení stavebního úřadu:

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.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby: Městys Divišov, Horní náměstí č.p. 21, 257 26 Divišov, IČO 00231690, František Kuneš, nar. 10.11.1961, Na Potoce č.p. 76, 257 26 Divišov, Iveta Kunešová, nar. 19.4.1967, Na Potoce č.p. 76, 257 26 Divišo, Jana Petrášková, M. Kudeříkové č.p. 1575, 256 01 Benešov, Mgr. Ing. Jan Jouza, nar. 17.5.1979, Rýmařovská č.p. 361, 199 00 Praha 9 – Letňany, Veronika

Jouzová, nar. 4.10.1984, Všechlapská č.p. 457, 257 26 Divišov, One bydlení, s.r.o., Osvobození č.p. 387/11, 664 49 Ostopovice, IČO 28345053, ČEZ Distribuce, a.s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín, IČO 24729035, VODA Želivka, a.s., K Horkám č.p. 16/23, 102 00 Praha 10 – Hostivař, IČO 26496224, CHOPOS, Chotýšany č.p. 54, 257 28 Chotýšany, IČO 69000948

Ostatní- hlavní projektant: Ing. Antonín Vlček, ČKAIT 1200664, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

Podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, má stavebník povinnost oznámit svůj záměr provést zamýšlené práce s dostatečným časovým předstihem (lze doporučit minimálně 3 týdny před započítím prací) Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky, Praha, v.v.i., Letenská 4, 118 01 Praha 1. Z hlediska průkaznosti takového oznámení je třeba doporučit oznámení písemně.

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) v souladu ve výši 4.000 Kč byl zaplacen.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje podáním u zdejšího správního orgánu.

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

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 v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby

se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená 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,

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.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Písemnost se podle § 25 odst. správního řádu považuje za doručenu patnáctým dnem po dni vyvěšení. Sejmutí vyhlášky je možno následující pracovní den po posledním dni vývěsní lhůty. Písemnost se zveřejňuje též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

.....
Olga Hořtová

Rozdělovník:

Žadatel nebo zástupce

HP DOMY s.r.o., I. P. Pavlova 692/143, Slavonín, 78301 Olomouc

Obec v místě stavby

Městys Divišov, Horní náměstí 21, 25726 Divišov

Dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Černoleská 2053,
25601 Benešov
Městský úřad Benešov - DOSS- odbor životního prostředí,
Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

Účastníci

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
Veronika Jouzová, Všchlapská 457, 25726 Divišov
Jana Petrášková, M. Kudeříkové 1575, 25601 Benešov
František Kuneš, Na Potoce 76, 25726 Divišov
CHOPOS, s.o., č.p. 54, 25728 Chotýšany
One bydlení s.r.o., Osvobození 387/11, 66449 Ostopovice
Iveta Kunešová, Na Potoce 76, 25726 Divišov
Mgr. Jan Jouza, Rýmařovská 361, Letňany, 19900 Praha
VODA ŽELIVKA, a.s., K Horkám 16/23, Hostivař, 10200 Praha

Zodpovědný projektant

Ing. Antonín Vlček