

# MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: SÚ 93105/2024/Pet

Č.j.: MmP 54273/2026

Pardubice, dne 30.3.2026

Vyřizuje: Petrusová Zita, tel.:+420466859157

oprávněná úřední osoba, 340.00, V/10



S00BX02W26US

## ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

### Výroková část:

Magistrát města Pardubice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), v souladu s § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, v územním řízení přezkoumal podle § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“), kterou dne 27.6.2024 podala společnost **NA DOLÍKU s.r.o., IČO 27500535, Milheimova 2889, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2**, kterou zastupuje Ing. Tereza Novotná, Škroupova 317, 533 41 Lázně Bohdaneč (dále jen „žadatel“), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **rozhodnutí o umístění souboru staveb**

**Novostavba bytového domu "Rezidence Na Dolíku" v ulici Na Hrádku na pozemku parcelní číslo 290/1 v k.ú. Pardubice se souvisejícími stavbami na pozemcích (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 290/1 (ostatní plocha), parc. č. 316/3 (ostatní plocha), parc. č. 316/7 (ostatní plocha), parc. č. 2668/5 (ostatní plocha), parc. č. 2668/18 (ostatní plocha), parc. č. 2668/21 (ostatní plocha) v katastrálním území Pardubice.**

### Soubor staveb obsahuje:

Předmětem projektové dokumentace je novostavba bytového domu a související dopravní a technické infrastruktury.

Řešené území bude dopravně napojeno ze Sukovy třídy, dále ulicí Na Hrádku a sjezdem z přílehlé komunikace do přízemních prostor se zakladačovým parkovacím systémem. Objekt bude vytápěn centrálním zdrojem tepla (EOP Distribuce). Pozemek bude napojen na inženýrské sítě (elektro, vodovod, kanalizace, teplovod) pomocí nových přípojek. Související vyvolanou investicí jsou přeložka jednotné kanalizace, vodovodního řádu, veřejného osvětlení, vedení elektro NN, teplovodu a horkovodu.

### Objekt A (SO 01):

Jedná se o 5tí podlažní podsklepený bytový dům. Podzemní podlaží je technické (komory, parkování). V přízemí je hlavní vstup, předávací stanice, místo pro TKO a vjezd do parkovacího systému. Ostatní nadzemní podlaží jsou obytná, 5.NP je ustoupené. Přístup do objektu je ze stávající komunikace. Objekt má vertikální komunikaci s výtahem. Nadzemní podlaží obsahují byty o velikosti 1+kk až 3+kk, v ustoupeném podlaží je byt velikosti 4+kk. V 1.PP a 1.NP je navrženo celkem 12 krytých parkovacích stání. Maximální výška stavby je 16,4 m od +0,000 = podlaha 1.NP = 220 m.n.m. Bpv. Jedná se o výšku pátého ustupujícího podlaží. Střeška plochá. Výšky 4.NP je 13 m.

Založení objektu je předpokládáno jako založení hlubinné na pilotách. Nosný systém podzemního podlaží je kombinovaný stěnový s vnitřními pilíři ze železobetonu. Nosný systém vrchní stavby je stěnový, v kombinaci zděných a monolitických železobetonových stěn. Vertikální komunikace jsou monolitické železobetonové. Fasáda je navržena v kombinaci různých struktur a barevnosti kontaktního zateplení dle

architektonického záměru. Plochá střecha nad 5.NP je vegetační, jednoplášťová s atikami, vyspádovaná do střešních vpustí. Lodžie a terasy bytových jednotek jsou opatřeny venkovní dlažbou na terčích.

Obálka vytápěné části bude zateplena min. ve standartu doporučeného součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 0540-2:2011 Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky. Stavební objekt SO 01 je navržený na pozemku p. č. 290/1 v k.ú. Pardubice.

#### Zastavěná plocha a obestavěný prostor objektu

Zastavěná plocha - podzemní podlaží	315 m <sup>2</sup>
- vstupní podlaží	313 m <sup>2</sup>
- nadzemní podlaží	288 m <sup>2</sup>
- ustoupené podlaží	171 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor	5 100 m <sup>3</sup>
Plocha zpevněných ploch na pozemku	cca 93 m <sup>2</sup>

Funkční jednotky a jejich velikosti:

počty bytových jednotek	1kk	3kk	4kk	celkem
2.NP - 5.NP	3	6	1	10

Navržená technická infrastruktura, pozemky uvedeny pro k.ú. Pardubice:

#### **IO 02 Vodovod:**

Přeložka vodovodu IO 02.1 bude provedena z vodovodního potrubí PE 100 DN 110x10,0mm, 42 m. Délka potrubí v místě napojení LT DN150, 6,0 m. na pozemcích 316/7, 316/3, 2668/5, 2668/18.

Vodovodní přípojka IO 02.2 bude provedena z vodovodního potrubí PE 100 DN 50x4,6mm, 3,0 m. Vedená po pozemcích p. č. 316/3 a 290/1.

#### **IO 03 Kanalizace:**

Přeložka jednotné kanalizace IO 03.1 bude provedena z kameniny, DN 400, dl. 47 m. Vedená na pozemcích parc.č. 316/7, 316/3, 2668/18.

Přípojka jednotné kanalizace IO 03.2 bude provedena z potrubí KAM, DN 200, dl. 4,5 m. Vedená po pozemcích p. č. 316/3 a 290/1.

Objekt bytového domu bude odvodněn gravitačně, kanalizace odvětrává nad střešní rovinu. Splaškové a dešťové vody odvedeny samostatně až k výstupu z objektu, kde budou smíšeny a společnou přípojkou vyvedeny z objektu a svedeny do stoky jednotné kanalizace. Odpadní vody z 1. PP budou čerpány do gravitační kanalizace.

Dešťové vody ze střechy objektu odvedeny typovými střešními vtoky. Veškeré vody svedeny gravitačně do stoky jednotné kanalizace, neboť vzhledem k dispozičnímu řešení nemůžeme zasakovat v okolí objektu. Řešení vyplynulo z dohody se zástupcem provozovatele kanalizace.

#### **IO 04 Přeložka NN + napojení na NN:**

Délka kabelů AYKY 3x240+120 cca 41m (není součástí povolení, provede na základě smlouvy vlastník ČEZ Distribuce a.s.)

#### **IO 05 - Přeložka veřejného osvětlení**

Rozvod - kabelem CYKY 4Jx16mm, délka 99 m na pozemcích parc.č. 316/7, 290/1, 2668/5, 2668/21 a 2668/4.

#### **IO 06 - Horkovod a teplovod**

Přeložka primárního horkovodu IO 06.1 bude provedena z potrubí 2xDN 150, dl. 20m. Pozemky parc.č. 2668/18, 2668/5.

Přeložka sekundárního teplovodu IO 06.2 bude provedena z přívodního potrubí DN 100/250 a DN200/40. Potrubí zpětné DN 100/200 a DN 200/315 dl. 31m. Pozemky parc.č. 316/3, 290/1.

#### **IO 06.3 PŘEMÍSTĚNÍ TECHNOLOGIE PSB05**

V rámci návrhu BD "A" je definována nová technologie PS B005, splňující výkonové požadavky sekundární soustavy TTV celého okrsku PS B005.

## II. Stanoví podmínky pro umístění stavby, povolení staveb a realizaci:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Pro umístění souboru staveb se vymezují pozemky parcelní číslo 290/1, 316/3, 316/7, 2668/5, 2668/18 a 2668/21 v katastrálním území Pardubice jako pozemky stavební tak, jak je zakresleno ve výkrese č. C03 – koordinační situace; v měřítku 1: 200 dokumentace pro územní řízení (DUR), kterou autorizoval Ing.arch.Lukáš Pavlík, autorizovaný architekt, ČKA 03907, dílčí části vypracovali autorizovaní technici a inženýři se specializacemi.
3. Stavba SO 01 objekt A bude umístěna na pozemku parcelní číslo 290/1 v k.ú. Pardubice. Od sousedního bytového domu čp. 2578 v ul. Na Hrádku na pozemku parcelní číslo stavební 5573 v k.ú. Pardubice bude umístěn ve vzdálenosti 15,1 m (v nejužším místě). Od sousední stavby parkovacího domu na pozemku parcelní číslo stavební 11768 v k.ú. Pardubice bude stavba umístěna ve vzdálenosti min. 12,5 m.
4. Výška stavby SO 01 objekt A bude max. 16,5 m od +0,000 = podlaha 1.NP, včetně výšky techn. zařízení na střeše objektu.
5. Stavba SO 01 objekt A vyžaduje vydání Povolení stavby dle § 171 a § 184 a násl. nového stavebního zákona.
6. Na střešní roviny nebudou osazovány fotovoltaické, solární ani jiné panely bez vydání samostatného závazného stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče. Jejich umístění bude posouzeno na základě samostatné žádosti o vydání závazného stanoviska, jejíž přílohou bude dokumentace se zakreslením panelů do technických výkresů (výkres střechy a pohledů) s okótováním (rozměry panelů, vzdálenosti od všech konstrukcí na střeše a prvků procházejících střešním pláštěm apod.), technický list panelů a s posouzením pohledových vazeb z okolních dominant (např. vyhlídka na Zelené bráně, Dům hudby). Podmínka dle závazného stanoviska úseku památkové péče, odbor správních agend MmP ze dne 9.7.2024 č.j. MmP 81353/2024.
7. Dopravní připojení pro nový bytový dům bude novým připojením z pozemku parc.č. 290/1 v k.ú. Pardubice v ulici Na Hrádku na místní komunikaci na p.p.č. 316/3 v k.ú. Pardubice dle vydaného Rozhodnutí o povolení připojení sousední nemovitosti vydaného odborem dopravy Magistrátu města Pardubic ze dne 11.11.2025 č.j. MmP 154467/2025 sp.zn. SZ\_MMP 139785/2025.
8. Připojení bytového domu na elektřinu provede vlastník distribuční soustavy společnost ČEZ Distribuce, a.s. Realizace tohoto připojení je podmiňující stavbou pro užívání stavby bytového domu objektu A.
9. Stavby OI 02 Přeložka vodovodu, IO 03 Přeložka kanalizace vyžadují vydání Povolení stavby. Projektová dokumentace vodních děl musí být zpracovaná osobou, která má k projektování vodních děl oprávnění dle zvláštních právních předpisů (autorizaci).
10. Přeložky vodovodu a kanalizace budou odsouhlaseny vlastníkem společností Vodovody a kanalizace Pardubice a.s.. Přeložky po dokončení zůstanou v majetku původního vlastníka tj. společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.
11. Stavby technické infrastruktury – část OI 02 vodovodní přípojka, část IO 03 přípojka kanalizace, IO 05 Přeložka VO, IO 06 Přeložka horkovodu, teplovodu a přemístění technologie PSB05 nevyžadují vydání povolení stavebního úřadu a lze je provést na základě vydaného pravomocného územního rozhodnutí za těchto podmínek:
  - a) Investor předá zhotoviteli stavby veškerá vyjádření správců podzemních sítí, která byla předložena pro správní řízení. Před zahájením zemních a stavebních prací musí být obnovena veškerá prošlá vyjádření.
  - b) Před realizací stavby bude provedeno vytýčení všech inženýrských sítí a tyto vč. jejich ochranných pásem budou respektovány v souladu s příslušnými předpisy (zejména zákon č. 458/2000 Sb. energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích) a v souladu s platnými normami (zejména ČSN 73 6005, ČSN 73 3050 čl. 54 - 57, ČSN 33 3301, ČSN EN 12186, ČSN EN 12007 – 1/2/3/4, TPG 702 01, TPG 70204 a technické požadavky VCP Net, s.r.o.). V zájmovém území se může nacházet i zařízení, které není v majetku správců veřejných sítí. V místech možného dotyku s inž. sítěmi bude před zahájením zemních prací

projednáno technické řešení styku a podmínky pro výkopové práce se správci zařízení a zjištěna poloha všech zařízení vč. hloubkového uložení provedením ručně kopanými sondami. Zemní práce prováděné ve vzdálenosti do 1,5 m od inž. sítí budou prováděny výhradně ručním způsobem. V území min. 0,5 m od okrajů poklopů vodovodních armatur nesmí být použito žádných mechanizačních prostředků. Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením. Po odkrytí sítí a před záhozem odkrytého zařízení budou zástupci správců inž. sítí přizváni ke kontrole tohoto zařízení, přičemž bude sepsán zápis do stavebního deníku. V průběhu stavby stavebník, na vyžádání jejich správců, umožní přístup a příjezd k těmto zařízením. Zabezpečení přejíždění těchto zařízení stavební technikou a jiná stavební činnost je možná až po zajištění mechanické ochrany, tj. zpevnění povrchu a po dohodě

- c) Zemní práce a pokládky jednotlivých kabelů a potrubí inženýrských sítí budou zkoordinovány. Při křížení nebo souběhu trasy se stávajícími podzemními sítěmi bude dodržena ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.
- d) Zemní práce prováděné v blízkosti podzemních technických zařízení budou prováděny jen za dodržení platných norem.
- e) Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením.
- f) Budou dodrženy podmínky vlastníků a správců dotčených inženýrských sítí:
  - a) ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 3.7.2025 zn. 0201894637, 0102363593, ze dne 30.7.2025 zn. 0011659800024, 001165979958
  - b) Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. ze dne 8.8.2024 č.j. VS/Hav/2024/2516
  - c) CETIN a.s. ze dne 27.5.2024 č.j. 156129/24
  - d) GasNet Služby s.r.o. dne 3.6.2024 zn. 5003080809
  - e) Služby města Pardubic a.s. dne 23.7.2025 zn. 25401/IO
  - f) T-Mobile Czech Republic a.s. dne 15.7.2025 č.j. E39003/25
  - g) EDERA Group a.s. ze dne 10.6.2024 č. 258/310524/PC, ze dne 30.7.2025 zn. 308/300725/PC
  - h) České radiokomunikace a.s. ze dne 4.9.2025 zn. UPTS/407027/2025
  - i) Telco Pro Services, a.s. ze dne 3.6.2024 zn. 21-222-GAL
- g) Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č.591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a zákon č.309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnostech nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).
- h) Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. a vyhl.č. 168/2006 Sb. Staveniště bude uspořádáno a vedeno dle § 24e vyhl.č. 501/2006 Sb..
- i) V případě nepříznivých klimatických podmínek pro vznik prašnosti z důvodů dopravy materiálu, stavebních prací, příp. prašnosti z deponií zeminy a sypkých hmot na staveništi a z provozu na přilehlé účelové příjezdové komunikaci, musí být provedena vhodná opatření (např. skrápění, snížení max. rychlosti vozidel staveništní dopravy) pro její maximální omezení.
- j) Po celou dobu stavby budou stávající komunikace udržovány ve sjízdném a průjezdném stavu, a to jak pro záchranný systém tak pro automobily, bude zajištěn bezpečný přístup k jednotlivým nemovitostem a příjezd pro hasiče, sanitní vozy a vozy havarijní služby. Všechny stávající dopravní plochy nesmí být vlivem stavby nebo s ní související dopravy narušovány a znečišťovány. Případné znečištění musí být neprodleně odstraněno. Materiál a zemina z výkopu nesmí být ani krátkodobě skladována na dopravních plochách.
- k) Stavebník se bude při realizaci stavby řídit ustanovením § 176 stavebního zákona, ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- l) Stavební práce musí být prováděny tak, aby bylo možné zajistit dopravní obslužnost stávajících objektů.

- m) Při realizaci stavby nebudou sousední pozemky jakkoli dotčeny, tzn., že na hranicích pozemků nebude skladován stavební materiál, zemina apod.
  - n) Stavbou dotčené pozemky a stavby včetně přístupových a manipulačních ploch uvést do původního stavu. Oplotit, označit a jinak zabezpečit staveniště a zařízení staveniště proti vstupu nepovolaných osob. Neodstavovat mechanizaci na zelených plochách a přístupových cestách. Zabezpečit stavební materiály a odpady před rozfoukáním větrem. Na stavbě, v zařízení staveniště a v okolí udržovat pořádek a čistotu. Při stavebních a bouracích pracích minimalizovat prašnost a hlučnost. Znečištěnou komunikaci uvést neprodleně do původního stavu.
  - o) Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody, a to i v noční době. Stavební práce musí být prováděny tak, aby byly dodrženy platné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a obyvatel blízkých staveb byli minimálně rušeny zejména hlučností prašností.
  - p) Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
12. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 2.9.2025 sp.zn. S-KHSPA 18267/2025:
- a) Součástí projektové dokumentace ke stavebnímu řízení bude výpočet hluku, kterým bude doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku pro dobu denní a dobu noční v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb z provozu všech stacionárních zdrojů hluku souvisejících s provozem záměru Rezidence Na Dolíku (VZT)
  - b) Nejdéle před uvedením záměru do užívání bude měřením doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku pro dobu noční v chráněném venkovním prostoru stavby záměru z provozu všech stacionárních zdrojů hluku (stacionární zdroje hluku v okolí + vlastní stavy), včetně zdrojů hluku vyvolaných provozem parkovacího domu na p.p.č.st. 11768 v k.ú. Pardubice (vjezd/výjezd vozidel, pohyb vozidel uvnitř parkovacího domu, VZT apod.). Měření bude provedeno ve výšce 3.NP výpočtového bodu č.7 hlukové studie s č.zak. 24/0702 ze dne 25.8.2025 (před oknem ložnice, 10 m<sup>2</sup>, ve východní části severní fasády)
  - c) Nejpozději ke kolaudaci budou předloženy doklady o zdravotní nezávadnosti použitých materiálů přicházejících do styku s pitnou vodou
  - d) Před uvedením stavby vodního díla do provozu bude předložen doklad o nezávadnosti pitné vody z přeložky vodovodu.
13. Oprávněná organizace je povinna uzavřít s vlastníkem nemovitosti smlouvu o provedení záchranného archeologického výzkumu (ZAV) v rozsahu nutném pro zajištění ochrany a záchrany archeologických památek. Umožnění ZAV stavebníkem se vztahuje k realizační fázi ZAV a nelze jej zaměňovat s povinností vlastníka nemovitosti ZAV na svém pozemku strpět. Nedojde-li k dohodě, rozhodne dle § 22 odst. 1 památkového zákona krajský úřad Pardubického kraje o povinnosti vlastníka strpět provedení ZAV a zároveň stanoví podmínky jeho provedení.
14. Před zahájením stavebních prací požádá zhotovitel stavby ÚMO Pardubice I, odbor dopravy a životního prostředí o povolení ke zvláštnímu užívání místní komunikace k provádění prací ve smyslu ust. § 25 odst. 6 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
15. Stavební práce prováděné v chodnicích a komunikacích budou provedeny tak, aby v budoucnu nedocházelo k propadům v místě porušení konstrukčních vrstev, ty budou opraveny shodně se stávajícími vrstvami, řádně zhutněny a výsledky hutnění zkušek budou předány zástupci ÚMO Pardubice I. při předání pozemků po skončení stavebních prací.
16. Zásyp rýh bude hutněn po vrstvách.
17. Po celou dobu stavby budou stávající komunikace udržovány ve sjízdném stavu.
18. Po celou dobu stavby zajištěn přístup do sousedních nemovitostí.
19. V případě provádění prací jiným investorem majícím vliv na výše uvedenou stavbu budou práce těchto investorů časově vzájemně koordinovány.

20. V případě užívání veřejného prostranství na zámkové ploše a v případě užívání veřejného prostranství na účelové komunikaci – v případě jejich poškození: provést nápravu tj. definitivní úpravu chodníku/zpevněné plochy/účelové komunikace a uvést je do původního stavu.
21. Po skončení stavebních prací budou pozemky ve vlastnictví Statutárního města Pardubice protokolárně předány Úřadu městského obvodu Pardubice I, odboru dopravy a životního prostředí, a to nejpozději do 7 dnů ode dne skončení stavebních prací.
22. Budou dodrženy podmínky stanoviska Dopravního inspektorátu Police ČR ze dne 24.10.2024 č.j. KRPE-94782-2/ČJ-2024-170606:
  - a) Sjezd musí splňovat rozhled pro rozhodnutí najet na komunikaci, po celou dobu užívání sjezdu.
  - b) Sjezd musí splňovat rozhled uživatele komunikace alespoň pro zastavení po celou dobu užívání sjezdu
  - c) Šířka sjezdu musí umožňovat vozidlům plynulé odbočení z místní komunikace a výjezd na ni.
  - d) Provedení připojení sousední nemovitosti (samostatný sjezd) požadujeme provést chodníkovým přejezdem přes silniční obrubu rak, aby bylo zachováno v maximální možné šířce výškové vedení chodníku a bylo zřejmé, že připojení netvoří křižovatku pozemních komunikací.
  - e) Připojení bude doplněno o prvky zabezpečující bezbariérové užívání staveb
  - f) V závislosti na rychlosti provozu automatického parkovacího systému požadujeme provedení takové šířky připojení, aby vozidla čekající na vjezd do zakladače netvořila překážku provozu ostatních účastníků provozu na místní komunikaci. Nutno vzít na zřetel také možnost současně vyvolaného výjezdu vozidel z automatického parkovacího zakladače.
23. Dokumentace pro vydání povolení bude vypracována v souladu s ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání.
24. Budou dodrženy podmínky vyjádření odboru životního prostředí Magistrátu města Pardubic ze dne 4.6.2024 č.j. OŽP/74371/24/LO:
  - a) Požadujeme, aby kontejnerové stání pojalo nejen kontejner o objemu 1100 l na směsný komunální odpad, ale také 1100 l kontejnery na separovaný sběr – papír, plast a sklo. V rámci nové výstavby vždy doporučujeme zbudování kompletního stanoviště na separaci (papír, plasty, sklo) pro potřeby bydlících osob v BD, a zajištění dostupnosti kontejnerového stání pro obslužnou svozovou techniku. Systém nakládání s odpady je zajišťován prostřednictvím kontejnerů 1100 l, proto nelze kontejnery o objemu 240 l pro občany města s výsypem 2x týdně, ale pouze kontejnery 1100 l o četnosti výsypu 1x týdně.
  - b) Odpady vzniklé při realizaci akce je možné předat do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 13 odst. 2 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech.
  - c) Před zahájením stavebních prací je třeba mít zajištěno předání stavebních a demoličních odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpady písemnou smlouvou.
  - d) Dodavatel stavby vytvoří v rámci staveniště podmínky pro třídění a shromažďování jednotlivých druhů odpadů v souladu se stávajícími předpisy v oblasti odpadového hospodářství.
  - e) V případě provádění stavebních prací v blízkosti dřevin rostoucích mimo les musí být prováděny tak, aby tyto dřeviny nebyly poškozeny včetně kořenového systému, minimálně 2,5 m od paty kmene stromů v souladu s příslušnými ČSN. Zároveň bude provedena ochrana kmene stromů.
  - f) V případě nalezení pobytočných znaků zvláště chráněných živočichů a volně žijících ptáků je nutné záměr konzultovat s věcně a místně příslušným správním orgánem dle zákona č. 114/1992 Sb.
25. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Úřadu městského obvodu Pardubice I, odbor dopravy a životního prostředí ze dne 26.7.2024 č.j. ÚMOI/5604/2024/TAJ/Kř:
  - a) Komunikace, užívané pro staveništní dopravu a komunikace (vč. chodníků), užívané pro realizaci demolice, budou dodavatelem stavby a na jeho náklady po dokončení demolice uvedeny do původního stavu.
  - b) V případě, že bude stavební zařízení umístěno na místní komunikaci, nebo v případě provádění stavebních prací na místní komunikaci je zhotovitel povinen před zahájením stavebních prací požádat o povolení zvláštního užívání místní komunikace dle ustanovení § 25 odst.6 písm. c) zákona o pozemních komunikacích příslušný silniční správní úřad, kterým je odbor dopravy a životního prostředí Úřadu městského obvodu Pardubice I. V případě, umístění stavebního zařízení, nebo provádění stavebních prací na veřejném prostranství - na pozemkových parcelách

ve vlastnictví Statutárního města Pardubic, je zhotovitel povinen před zahájením stavebních prací požádat o vydání souhlasu s užíváním tohoto prostranství na odboru dopravy a životního prostředí Úřadu městského obvodu Pardubice I. Ve všech výše uvedených případech budou stanoveny podmínky pro umístění zařízení staveniště a pro provádění stavebních prací a dále podmínky konečných úprav předmětných místních či účelových komunikací, případně nezpevněných ploch (veřejná zeleň, apod.).

- c) Veškerá zařízení staveniště, skládky materiálu, odpady ze stavební činnosti, stavební mechanizmy, apod. budou přednostně umístěny a odstaveny na pozemcích investora.
- d) Dotčené místní komunikace nesmí být vlivem stavby nebo s ní související dopravou narušovány a znečišťovány. Případné znečištění musí být neprodleně odstraněno. Zhotovitel za tímto účelem zajistí pravidelné čištění pozemních komunikací. Materiál ani zemina ze stavební činnosti nesmí být ani krátkodobě skladována na pozemních komunikacích.
- e) Po celou dobu výstavby bude zajištěn bezpečný přístup k přilehlým nemovitostem.
- f) Vozidla stavby budou řádně odstavena na parkovacích místech, nebudou vjíždět na chodník a parkovat na něm. Po celou dobu stavby nebude omezena plynulost a bezpečnost provozu vozidel.
- g) Dojde-li k poškození veřejných prostranství v okolí stavby, které bude způsobeno mechanizací nebo staveništní dopravou, zajistí investor na své náklady opravu či obnovu poškozených částí (obrubníky, chodník, vjezd na pozemek, zeleň atd.).

Do hlavního dopravního prostoru vymezeného dle ČSN 73 6110 vzdáleností 0,5 m za silničním obrubníkem se nesmí osazovat a ani do něho zasahovat žádné části staveb, zařízení ani překážky.

Stavební práce - výkopy, jejich zásypy a provedení konečné úpravy místních komunikací bude provedeno v souladu s „Technickým řešením provádění výkopů a zásypů stavebních rýh na území Statutárního města Pardubic“ (<https://www.pardubice.eu/informace-obcanum-mol>) a dle dalších podmínek stanovených vlastníkem komunikací Statutárním městem Pardubice - městským obvodem Pardubice I. **Chodníky budou uvedeny do původního stavu v celé jeho šíři a délce stavebního zásahu (s přesahem 1 m na každé straně).**

#### **Oddělení životního prostředí, odboru dopravy a životního prostředí ÚMOI stanoví:**

1. Stávající dřeviny, které by mohly být dotčeny stavbou, budou důsledně ochráněny proti poškození vlivem stavební činnosti dle ČSN 839061 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“, a to jak kmen, koruna, tak i kořenový systém.
2. V případě, že dojde v důsledku výkopových prací k poškození travnatých ploch, zajistí zhotovitel dorovnání poškozené plochy kvalitní zeminou na úroveň okolního terénu a její opětovné osetí travním semenem.
3. V případě, že dojde v důsledku provádění výkopových prací k poškození keřových porostů, zajistí zhotovitel novou výsadbu keřů stejného kultivaru v původním rozsahu.
4. V případě, že budou výkopové práce probíhat ve vzdálenosti min. 2,5 m od paty kmene, bude kmen i koruna dřeviny ochráněna před poškozením.

#### **26. Stavby nevyžadující Povolení stavby dle nového stavebního zákona nevyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí. Dle § 230 nového stavebního zákona je stavebník povinen dokončení těchto staveb stavebnímu úřadu oznámit.**

Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

NA DOLÍKU s.r.o., Milheimova 2889, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2  
Statutární město Pardubice, odbor majetku a investic, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice 2  
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333, 150 00 Praha 5-Radlice  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2  
EOP Distribuce, a.s., Opatovice nad Labem 478, 533 45 Opatovice nad Labem  
Telco Pro Services, a. s., Duhová 1531, 140 00 Praha 4-Michle  
CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9-Libeň  
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414  
GasNet, s.r.o., Klíšská 940, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, Zábrdovice, 602 00 Brno 2  
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2  
Služby města Pardubic a.s., Hůrka 1803, Bílé Předměstí, 530 12 Pardubice 12  
GTS Czech s.r.o., osoba rizikového kapitálu, U Demartinky 2561, 150 00 Praha 5-Smíchov  
Ing. Martin Štěpánek, nar. 18.11.1974, Kunětické 142, 533 04 Sezemice

### **Odůvodnění:**

Dne 27.6.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Po posouzení podané žádosti stavební úřad zjistil, že žádost s přílohami neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby. Dne 16.10.2024 pod sp.zn. SÚ 93105/2024/Pet vydal stavební úřad Výzvu, kterou byl žadatel vyzván k doplnění podané žádosti s lhůtou k předložení požadovaných podkladů do 30.3.2025. Současně bylo řízení přerušeno.

Dne 12.12.2024 pod č.j. MmP 165875/2024 stavební úřad obdržel žádost o zařazení do okruhu účastníků řízení podanou Společenstvím pro dům čp. 2574-2579 Na Hrádku, Pardubice. Na tuto žádost stavební úřad odpověděl sdělením ze dne 14.1.2025 č.j. MmP 5906/2025.

Dne 7.3.2025 č.j. MmP 31790/2025 obdržel stavební úřad žádost žadatele o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů s odůvodněním, že nebyla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti na nové inženýrské síť s Městem Pardubice. Žadatel požádal o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů do 30.6.2025.

Stavební úřad vydal dne 24.3.2025 č.j. MmP 39804/2025 Výzvu, kterou byl žadatel vyzván k doplnění podané žádosti s lhůtou k předložení požadovaných podkladů do 30.6.2025. Současně bylo řízení přerušeno.

Dne 13.6.2025 č.j. MmP 83450/2025 obdržel stavební úřad žádost žadatele o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů z důvodu časové náročnosti probíhajících jednání s vlastníkem sousední nemovitosti čp. 136. Žadatel požádal o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů do 30.9.2025.

Stavební úřad vydal dne 16.6.2025 č.j. MmP 84281/2025 Výzvu, kterou byl žadatel vyzván k doplnění podané žádosti s lhůtou k předložení požadovaných podkladů do 30.9.2025. Současně bylo řízení přerušeno.

Dne 24.9.2025 č.j. MmP 131960/2025 a č.j. MmP 132060/2025 obdržel stavební úřad doplnění podané žádosti, a to v rozsahu vydané Výzvy.

Stavební úřad oznámil dne 8.10.2025 č.j. MmP 93105/2025 zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 11.11.2025.

Do podkladů rozhodnutí před konáním jednání na místě stavby nahlédli na stavebním úřadu účastníci řízení dne 3.11.2025 a dne 10.11.2025.

Dne 11.11.2025 se na místě stavby konalo ústní jednání spojené s místním šetřením, ze kterého byl vyhotoven protokol pod č.j. MmP 155563/2025. Na jednání se dostavili vlastníci sousedních pozemků a staveb, kteří nebyli zahrnuti v okruhu účastníků řízení při oznámení o zahájení řízení. Stavební úřad je zahrnul do okruhu účastníků. Při jednání byli přítomní seznámeni s předmětem jednání a bylo jim umožněno nahlédnout do spisu projednávané věci a do projektové dokumentace. Záměr byl projednán, včetně situací a výkresů.

### **Přítomní účastníci řízení se při ústním jednání vyjádřili:**

Ing. Šárka Hošková , Ing. Ladislav Franc (spoluvlastníci domu čp. 109 a pozemku stp.č. 274/1 a p.p.č. 299/5 v k.ú. Pardubice): Požadujeme zajištění příjezdu pro zásobování a integrovaného záchranného systému při provádění stavby.

Pan Milan Seibert (vlastník sousedního domu čp. 136 na stp.č. 268 a p.,p.č. 290/7 v k.ú. Pardubice): Nesouhlasím s nedodržením odstupu od mého pozemku a s udělenou výjimkou.

Ing. Stanislav Knický (spoluvlastník čp. 722 na stp.č. 1316 v k.ú. Pardubice): Požadujeme zajištění příjezdu a přístupu k mé nemovitosti čp. 722, včetně IZS.

Obchodní společnost PSN s.r.o. (spoluvlastník čp. 2943 na stp.č. 11768 v k.ú. Pardubice): Výstavba objektu ani stavba samotná nesmí v žádném případě nijak omezit provoz, obsluhu, údržbu a zásobování Parkovacího domu, a to jak pro automobily včetně příjezdu požárních vozidel a vozidel svozu odpadů, tak i pro pěší. To vše musí být zachováno nepřetržitě.

Bude prováděna nepřetržitá údržba a čištění přilehlých komunikací.

Případné znečištění Parkovacího domu (nečistoty z pneumatiky automobilů, prach v objektu) bude odstraněno na náklady stavebníka.

Výstavbu požadujeme provádět v době Po-Pá 7.00-17.00 hod. a v So-Ne 9.00-17.00 hod.

Chceme být účastníky případného projednávání dopravních opatření.

Požadujeme před zahájením stavby provedení pasportizace Parkovacího domu.

Mgr. Jakub Hrubý a Mgr. Zdeněk Tomáš (spoluvlastníci budovy čp. 1940 na stp.č. 3526/1 v k.ú. Pardubice): Navrhovaná stavba významně zvýší dopravní zátěž v okolí bude mít negativní dopad na plynulost provozu v dotčené lokalitě. Lze očekávat zvýšenou hlučnost, prašnost a intenzivnější pohyb vozidel, což povede ke zhoršení kvality prostředí v okolí.

V důsledku umístění stavby dojde ke zhoršení kvality bydlení, zejména v důsledku zastínění a ztráty výhledu, čímž dojde k výraznému poklesu hodnoty sousedních nemovitostí.

Záměr může zároveň přitížit stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která již nyní funguje na hranici své kapacity.

Milan Podolec, zástupce vlastníka účastníka řízení Duong Duc Thinh (vlastníka budovy čp. 112 na stp.č. 276/1 a p.p.č. 4753/3 v k.ú. Pardubice):

Jako vlastník pozemku parc. č. 4753/3 a stavební parcely č. 276/1 v k. ú. Pardubice, jejíž součástí je stavba domu č. p. 112 sloužícího k obchodní činnosti, se tímto podle § 28 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, domáhám účastenství v tomto územním řízení, protože se projednávaným stavebním záměrem cítím přímo dotčen na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem, neboť má být jeho umístěním a prováděním zásadním způsobem omezen provoz na veřejně přístupné pozemní komunikaci umístěné zejména na pozemcích parc. č. 316/41, 316/3, 2668/18, 2668/15 a 2668/16 v k. ú. Pardubice, která jako jediná slouží pro zásobování mého obchodního domu č. p. 112.

K projednávané stavbě bytového domu uplatňuji připomínku či námítku, ve které požaduji, aby při realizaci projednávaného stavebního záměru nebylo užívání přístupové komunikace zásadním způsobem omezováno, a to zejména při budování přípojky horkovodu a kanalizace, jak to vyplývá z obsahu oznámení o zahájení řízení. Dále požaduji, aby dokumentace pro stavební řízení obsahovala podrobný časový plán organizace výstavby a s tímto mi bylo umožněno se seznámit, pokud už nyní není součástí projektové dokumentace pro umístění stavby bytového domu, což zjistím při nařízeném ústním jednání spojeném s ohledáním na místě, kterého se prostřednictvím zmocněného zástupce zúčastním

Podané námítky byly při ústním jednání přečteny a přítomní byli s nimi seznámeni.

Vyjádření stavebníka:

Podané námítky budou s účastníky řízení projednány. Případná dohoda, či úprava dokumentace bude stavebnímu úřadu oznámena a to do 21 dnů (po jednání byla lhůta změněna z 14 na 21 dnů po jednání mezi účastníky po skončení jednání).

Dne 10.12.2025 č.j. MmP 169746/2025 stavební úřad obdržel sdělení o převzetí zastoupení účastníka řízení, a to Milana Seiberta, kterého v řízení bude na základě doložené plné moci zastupovat Mgr. Jakub Hrubý, advokát.

Dne 10.12.2025 č.j. MmP 169943/2025 žadatel stavební úřad písemně informoval, že k dohodě mezi účastníky řízení nedošlo a žádá o strpení s pokračováním dalších úkonů v řízení, jelikož žadatel bude doplňovat spis o další podklady (studii oslunění a osvětlení, protokol o vytyčení hranic pozemku) a to do 17.12.2026.

Dne 15.12.2025 č.j. MmP 172459/2025 žadatel doložil Posouzení vlivu navrhované stavby a Protokol o vytyčení hranice pozemku.

Stavební úřad opatřením ze dne 28.1.2026 č.j. MmP 17039/2026 stavební úřad sdělil účastníkům řízení, že byly shromážděny všechny podklady pro vydání rozhodnutí a s podklady rozhodnutí se mohou účastníci řízení dle § 36 odst. 3 správního řádu seznámit do 10 dnů ode dne doručení tohoto sdělení.

Dne 9.2.2026 se s podklady rozhodnutí seznámil a do spisu projednávané věci nahlédl Mgr. Jakub Hrubý, prostřednictvím zástupce Mgr. Gabriely Grossmannové.

Dne 18.2.2026 č.j. MmP 29941/2026 Mgr. Jakub Hrubý, advokát jako zástupce účastníka řízení Milana Seiberta a sám jako účastník řízení podal písemné vyjádření v tomto znění: začátek citace

## **I.**

V návaznosti na probíhající územní řízení ve věci sp. zn. SÚ 93105/2024/Pet, tímto účastník řízení 1/, coby vlastník pozemku p. č. st. 268, jehož součástí je stavba, budova s č. p. 136, objekt k bydlení, v obci Pardubice, části obce Zelené Předměstí, katastrálním území Pardubice a účastník řízení 2/ coby spoluvlastník jednotky č. 1940/3, byt, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, v budově č. p. 1940, objekt k bydlení, stojící na pozemku p. č. st. 3526/1, zastavěná plocha a nádvoří, v obci Pardubice, části obce Zelené Předměstí, katastrálním území Pardubice činí následující vyjádření.

## **II.**

Účastníci na úvod předesílají, že jejich cílem není bránit výstavbě na pozemku p. č. 290/1 v k. ú. Pardubice jako takové. Navrhovaná stavba však musí respektovat charakter území a esteticky a přirozeně navazovat na současnou zástavbu, se kterou má bezprostředně sousedit, to vše při zachování práv a oprávněných zájmů všech stavbou dotčených subjektů.

Tomu však předložený záměr stavebníka v současné podobě ani zdaleka neodpovídá, a to z důvodů níže uvedených.

## **III.**

Realizace záměru v rozsahu, v jakém je nyní navržena představuje pro účastníka 1/ zásadní a nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva, neboť umístěním předmětné stavby zcela nepochybně dojde k nepřiměřenému zásahu do jeho soukromí.

Navrhovaná stavba bezprostředně sousedí s domem účastníka 1/, přičemž dispoziční řešení a orientace oken navržené stavby, (resp. obytných místností a balkonů/lodžii) umožňuje přímé pohledy nejen na zahradu účastníka 1/, ale i do obytných místností jeho domu, jehož okna na zahradu směřují.

Navržené umístění a hmotové řešení objektu vytváří stav trvalé vizuální kontroly pozemku účastníka 1/. Tím se předmětná stavba stane soustavným zdrojem nepřiměřených zásahů do soukromí účastníka 1/, především pohledových imisí, které podstatně naruší celkovou kvalitu jeho bydlení a soukromí.

Je třeba zdůraznit, že pohoda bydlení nezahrnuje pouze splnění technických parametrů (odstupové vzdálenosti, oslunění), ale i ochranu před nepřiměřenými pohledovými zásahy a zachování soukromí užívání zahrady jako klidové zóny.

Nemovitosti účastníků se nachází v centru města, kdy tomuto odpovídá také hustota zastavěné oblasti, nicméně navržená stavba do současné okolní zástavby nezapadá. Dotčená lokalita je tvořena tradiční uliční zástavbou s jasně čitelnou urbanistickou strukturou s respektováním ustálené stavební linie. Domy jsou budovány v uliční zástavbě s ponecháním klidových zón (zahrad) za budovanými domy.

Navrhovaný záměr však ze stávající struktury zásadním způsobem vybočuje. Na současnou okolní zástavbu esteticky nenavazuje a nerespektuje stávající charakter zástavby. Svou hmotou a orientací popírá dosavadní urbanistickou koncepci území.

Záměr stavebníka je v rámci probíhajícího řízení nutné hodnotit také optikou principu proporcionality. Účastníci řízení nepopírají právo stavebníka na realizaci výstavby, nicméně je nutno zdůraznit, že toto právo není absolutní a musí být vykonáváno takovým způsobem, aby nezasahovalo do práv sousedů.

V daném případě existují alternativní řešení, která by umožnila realizaci stavby bez zásadního zásahu do soukromí účastníků (zejména jiné hmotové uspořádání, orientace oken, úprava výšky). Stavebník se však těmito možnostmi zjevně nezabýval a při návrhu záměru novostavby na veškeré zásady a požadavky vyplývajícího z práv dotčených účastníků zcela rezignoval.

Hmotovým uspořádáním navržené stavby dojde mj. také k zásadnímu zastínění a zahlučnění zahrady účastníka 1/. Zahrady u objektů plní funkci odpočinkovou, rekreační, přičemž zvyšují atraktivitu a úroveň bydlení.

Hmotovým uspořádáním stavby, zejména jejím situováním podél hranice s pozemkem p. č. 290/7, dojde k zásadnímu zastínění zahrady účastníka 1/, zvýšení hlukové zátěže a k potlačení až k faktickému vyloučení rekreační funkce zahrady.

Zahrada přiléhající k domu plní významnou odpočinkovou a rekreační funkci a zvyšuje kvalitu bydlení. Situování hlavních obytných prostor a balkonů navrhované stavby ve vzdálenosti několika decimetrů od hranice pozemku účastníka 1/ způsobí, že na tomto pozemku nezůstane jediné místo chráněné před pohledovými imisemi.

Účastník 1/ není objektivně schopen přijmout přiměřená opatření k ochraně svého soukromí (např. výsadba zeleně, stavební úpravy), neboť výška a bezprostřední blízkost stavby taková opatření činí neúčinnými.

Realizace navrhovaného záměru bude mít i přímý ekonomický dopad na účastníka 1/. Na venkovním plášti jeho domu jsou v současné době umístěny reklamní bannery generující pravidelný příjem. Navržené umístění stavby znemožní jejich další provozování a účastník 1/ tak přijde o pravidelné finanční výnosy.

Současně dojde ke snížení tržní hodnoty nemovitosti účastníků. Hodnotu domu účastníka 1/ zvyšuje navíc právě přilehlá zahrada k domu, která byt' je v centru města, umožňuje dostatečné soukromí a klid a tím zvyšuje atraktivitu bydlení.

K poklesu tržní hodnoty nemovitostí účastníků řízení dojde především z důvodu ztráty soukromí, zhoršení světelných podmínek, zvýšené hlučnosti a zhoršení kvality prostředí.

Pokles hodnoty nemovitostí nastává nejen realizací stavby, ale již samotnou plánovanou výstavbou.

Navrhovaná stavba významně zvýší dopravní zátěž v lokalitě, která již nyní funguje na hranici své kapacity. Lze důvodně zvýšenou hlučnost, zvýšenou prašnost, intenzivnější pohyb vozidel a zhoršení plynulosti provozu. Záměr může rovněž přetížít stávající technickou a dopravní infrastrukturu, aniž by bylo dostatečně prokázáno, že je tato infrastruktura schopna zvýšenou zátěž absorbovat.

#### IV.

Účastníci považují za nezbytné rovněž poukázat na skutečnost, že v dané věci byla povolena výjimka z obecných požadavků, a to ve vztahu k odstupovým vzdálenostem.

Účastníci nezpochybňují, že je výjimka nadále v platnosti, nicméně je nutné zdůraznit, že orientace objektu SO01 byla oproti řešení, které bylo podkladem pro povolení této výjimky, zásadním způsobem změněna.

Zatímco při povolování výjimky bylo vycházeno z konkrétního dispozičního a hmotového řešení objektu, nyní je objekt SO01 orientován zcela odlišně, a to způsobem, který má podstatně intenzivnější dopad na sousední nemovitost účastníka 1/.

Část objektu SO01 nyní svým hmotovým řešením fakticky „přesahuje“ přes zahradu účastníka 1/ (pozemek p. č. 290/7), a to navíc částí s okenními otvory obytných místností. Nejedná se tedy o pouhou stěnu či technickou část objektu, nýbrž o fasádu s aktivními pohledovými prvky.

Tím dochází k zásadní změně charakteru zásahu do práv účastníka 1/, který nebyl předmětem posouzení při rozhodování o výjimce.

Současně je třeba uvést, že za původního řešení bylo možné stavbu vnímat jako objekt umístovaný do proluky mezi stávající zástavbou. V důsledku změny orientace však již o typickou proluku nejde, neboť objekt svým natočením a orientací podél hranice pozemku účastníka 1/ vytváří nový, samostatný objem výrazně zasahující do soukromého prostoru zahrady účastníka 1/.

Na stavbu umístovanou do proluky se sice nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami, nicméně základním požadavkem nadále je, že se umístovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umístované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umístování

staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby). Pokud se umísťuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“. (srov.: *Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Umísťování staveb v Prolukách*)

Celkovou změnou orientace a objemových parametrů záměru se významně změnil dopad stavby na sousední nemovitost, neboť záměr nadále nepředstavuje „doplnění stávající souvislé zástavby“ a nejedná se stejnorodou část ve vztahu k budově č.p. 136. Za této situace proto ani nelze bez dalšího vycházet z toho, že dříve povolená výjimka automaticky legitimizuje současné řešení. Bylo by naopak nezbytné znovu posoudit, zda jsou i při změněné orientaci objektu naplněny podmínky, za nichž lze výjimku z obecných požadavků připustit, zejména z hlediska ochrany práv vlastníků sousedních nemovitostí a zachování pohody bydlení.

V.

S ohledem na vše shora uvedené účastníci řízení navrhují, aby stavební úřad rozhodl tak, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby na pozemku p. č. 290/1 v k. ú. Pardubice se v předložené podobě zamítá.

Konec citace.

### **Posouzení podané žádosti stavebním úřadem:**

Stavební úřad je povinen v územním řízení postupovat dle § 84 a násl. stavebního zákona.

Dle § 86 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí musí mít náležitosti a přílohy v tomto rozsahu:

1) Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.

(2) K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

a) souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a,

b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,

c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,

e) dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část; u souboru staveb v areálu jaderného zařízení, stanovuje souhrnná technická zpráva základní vlastnosti a limitní požadavky na vstupy a výstupy nezbytné pro jeho umístění, dokumentace objektů se nezpracovává; u výrobku plnicího funkce stavby může být výkresová část dokumentace nahrazena technickou dokumentací výrobce nebo dovozce, nebo jiným dokladem podle zvláštního právního předpisu, z něhož je možné ověřit dodržení technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.

(3) Stanoví-li tak zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci, předloží žadatel současně žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu.

Obsah a rozsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis a to Příloha č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb.

Po posouzení podané žádosti o vydání územního rozhodnutí stavební úřad vyzval žadatele k doplnění podané žádosti, neboť neměla náležitosti, hlavně tedy přílohy žádosti dle výše uvedených požadavků. Své požadavky stavební úřad ve vydaných Výzvách vždy podrobně specifikoval.

Rozsah dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je dostačující a v souladu s Přílohou č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb. Obsahuje průvodní a souhrnnou zprávu, včetně řešení bezbariérového užívání staveb; požárně bezpečnostního řešení staveb; situace; příslušné výkresy i s detaily napojení stavby k sousední nemovitosti.

Z doložené dokumentace vyplývá: Navrhovaný záměr přiléhá ke štítové stěně stávajícího objektu č.p. 136. Objekty budou od sebe oddílatovány vrstvou tepelné izolace, čímž bude eliminováno riziko vzniku trhlin či jiných poškození sousední stavby. Základová spára navrhovaného objektu bude sladěna s úrovní základové spáry stávajícího objektu, aby nedocházelo k přenosu zatížení ani vibrací na stávající konstrukce. Tímto je garantována statická stabilita a bezpečnost obou stavebních objektů. Umístění objektu a jeho materiálové řešení je navrženo tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním navrhované stavby na hranici s pozemky p. č. st. 268 a 290/7 v k.ú. Pardubice nebude znemožněna zástavba sousedního pozemku dle §23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Umístěním navrhované stavby nebude znemožněna údržba sousední stavby (viz §25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a §1021 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník). S ohledem na technické řešení navrhované stavby, konkrétně na způsob založení, konstrukční systém a oddělení od stávajícího objektu, je potvrzeno, že nedojde k ovlivnění sousedního domu na parcele č. st. 268 v k.ú. Pardubice.

Dále žadatel doložil kladná závazná stanoviska dotčených orgánů; vyjádření vlastníků dotčených inženýrských sítí a souhlasy přímo dotčených vlastníků pozemků a staveb dle § 184a stavebního zákona. Souhlas má náležitosti dle § 184a stavebního zákona. Dále žadatel doložil smlouvu s příslušným vlastníkem přímo dotčené technické infrastruktury (inženýrských sítí) dle § 86 odst. 2 d) stavebního zákona, neboť nové napojení staveb na elektřinu bude realizován vlastníkem distribuční soustavy elektřiny, a to společností ČEZ Distribuce, a.s. Napojení staveb na vodovodní a kanalizační řady bude novými přípojkami, včetně přeložek vodovodu, kanalizace. Součástí stavby jsou i přeložky veřejného osvětlení a horkovodu a teplovodu. Přeložky byly projednány a odsouhlaseny vlastníky těchto sítí i přímo dotčených pozemků (statutární město Pardubice).

Dle ustanovení § 90 stavebního zákona je stavební úřad povinen v územním řízení posuzovat, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky:

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na výstavbu
- b) na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

S ohledem na skutečnost, že záměr vyžaduje vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování dle § 96b stavebního zákona neposuzoval stavební úřad soulad stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Podmínkami vydaného povolení stavební úřad rovněž v souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona stanovil podmínky k užívání staveb z povoleného souboru, které nevyžadují vydání Povolení stavby.

Pozemek stavby byl vymezen a jeho zástavba navržena tak, že splňuje § 20 odst. 4 a § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Pozemek bude dopravně napojen novým sjezdem na místní komunikaci na pozemku parc.č. 316/3 v k.ú. Pardubice. Povolení nového sjezdu na místní komunikaci bylo vydáno odborem dopravy Magistrátu města Pardubic vydáno dne 11.11.2025 pod sp.zn. SZ\_MMP 139785/2025.

Žadatel projednal napojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. K tomuto napojení byla vydána kladná stanoviska vlastníků pozemku a návrh byl posouzen dopravním inspektorátem Policie ČR.

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla vypracována oprávněným projektantem dle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Dle § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje v souhrnné zprávě výpočet dopravy v klidu dle § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a dle ČSN 736110 o

projektování místních komunikací. Výpočet stanoví požadavek 12 parkovacích stání. Dle podané žádosti budou ve stavbě vybudována 12 parkovacích stání, tímto je požadavek vyhlášky a norem splněn.

Žadatel dále doložil Hlukovou studii zpracovanou společností EkoMod v srpnu 2024. Z Hlukové studie jednoznačně vyplývá, že dojde k mírnému nárůstu dopravy, což ostatně odpovídá tomu, jakým způsobem umístěvaná stavba ovlivní dopravu v daném místě, přičemž celková hluková hladina v území zůstane dostatečně pod hygienickými limity. Nejde přitom o zátěž vybočující ze stávajícího stavu v předmětném území. Jde o centrum města, které je frekventované.

Pro návrh staveb bylo vydáno kladné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje ze dne 23.9.2025 č.j. HSPA-2701-3/2025, které vycházelo z Požárně bezpečnostního řešení stavby vypracovaného Ing. Arch. Lukášem Pavlíkem, ČKA 03907. Z tohoto posouzení vyplývá, že stavba je umístěna tak, že požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na sousední pozemky, či stavby. Zasahuje pouze na veřejné prostranství, což je přípustné. Nově umístěvaná stavba je přístupná ze stávající místní komunikace ul. Na Hrádku, tudíž je zajištěn i příjezd požární techniky.

Dle § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – „jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedních staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Navrhovaná stavba je stavbou pro bydlení a jedná se o doplnění blokové zástavby v ulici na Hrádku.

V daném případě se jedná o objekt umístěvaný do proluky tak, jak je vymežována ze strany Ministerstva pro místní rozvoj v metodické pomůcce z ledna 2022 zveřejněné na [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz). S odkazem na tuto metodickou pomůcku stavební úřad dospěl k závěru, že se jedná o proluku, kdy v souvislé blokové zástavbě ulice Na Hrádku je na konci nezastavěný pozemek v jinak souvislé řadě pozemků stávajících domů, včetně tohoto volného prostoru na nároží ulice.

Z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vyplývá, že navrhovaná stavba je v nejužším místě od sousedního bytového domu čp. 2574-79 na stp.č. 5573 v k.ú. Pardubice západním směrem umístěna ve vzdálenosti 16 m s tím, že výška navrhované stavby je 16 m. Severním směrem je odstup od sousední nebytové stavby na stp.č. 11768 v k.ú. Pardubice navržen ve odstupové vzdálenosti 12,5 m. V tomto případě v protilehlých stěnách parkovacího domu a navrhovaného bytového domu nejsou v této části navržena okna z obytných místností. Okna z obytných místností nově navrhované stavby jsou již mimo obrys parkovacího domu.

Umístění staveb a odstupy staveb jsou v souladu s požadavky § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavba dále vyžaduje vydání Povolení stavby dle § 171 nového stavebního zákona. Při povolení stavby bude opakovaně posouzeno umístění stavby v souladu s požadavky na výstavbu. Dle § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu musí být stavby umístěny v minimální vzdálenosti od sousedních pozemků a staveb v hodnotě 2 m, vyjma veřejného prostranství.

Návrh stavby také splňuje požadavky na hospodaření se srážkovými vodami dle § 20 odst. 5 c) bod 3. vyhlášky č. 501/2006 Sb., kdy dešťové vody budou odváděny do jednotné kanalizace se souhlasem vlastníka této kanalizace společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.

Dle § 20 odst. 5 písm. a) a b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je dále zajištěno parkování ve stavbě. Dále je odpovídajícím způsobem řešeno nakládání s odpadem (přístřešky na popelnice) a likvidace odpadních vod novou přípojkou do stávající kanalizace v místě.

Žadatel dne 15.12.2025 doložil nový podklad pro vydání rozhodnutí, a to Posouzení vlivu navrhované stavby na stávající okolní zástavbu vypracovaný Ing. Terezou Novotnou. Z podkladu vyplývají tyto závěry:

### ***Vzájemné odstupy staveb***

Posouzení navrhované stavby z hlediska vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 25 (Vzájemné odstupy staveb).

V rámci posouzení odstupů staveb bylo provedeno sklápění výšek navrženého objektu vůči okolní stávající zástavbě. Sklápění výšek prokázalo, že v případě odstupů staveb od stávajících objektů (zejm. na straně z ulice Na Hrádku) jsou odstupy splněny dle požadavku § 25 odst. (4) vyhl. č. 501/2006 Sb. Vzájemné odstupy staveb jsou posouzeny na výkrese C.04 Situace – odstupy staveb.

## **Denní osvětlení a proslunění**

Posouzení navrhované stavby z hlediska vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby § 12 s využitím normy ČSN EN 17037+A1 Denní osvětlení budov a ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov – část 1: Základní požadavky.

Vliv stavby je posuzován pro stávající bytové objekty při ulici Na Hrádku. Posuzováno je přízemí objektů, které je z hlediska denního osvětlení rozhodující.

*Požadavek vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby § 12 (Denní a umělé osvětlení, větrání a vytápění):*

*Zastínění stávajících pobytových místností novými stavbami nebo jejich novými částmi se posuzuje podle činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken. Zastínění stávajících vnitřních prostorů se považuje za vyhovující, jsou-li dodrženy normové hodnoty. Zastínění nově navrhovaných pobytových místností se posuzuje podle činitele denní osvětlenosti na srovnávací rovině uvnitř těchto místností v souladu s normovými hodnotami. Zastínění stávajících i nových bytů se kromě výše uvedeného posuzuje podle oslunění v souladu s normovými hodnotami.*

*Požadavek normy ČSN EN 17037+A1 Denní osvětlení budov:*

### **5.3 Doba proslunění**

#### **5.3.1 Obecně**

*Doba proslunění je důležitým kritériem kvality vnitřního prostoru a může přispět k celkové pohodě lidí.*

*Minimální doba proslunění má být zajištěna v nemocničních pokojích, v místnostech pro dětské hry v mateřských školách a alespoň v jedné obytné místnosti bytů. Minimální doba proslunění znamená minimální počet hodin, během kterých pro referenční den v roce při jasné obloze dopadá do prostoru přímé sluneční světlo.*

#### **A.4 Doporučení pro dobu proslunění**

*Přímé sluneční světlo má do prostoru i v určený den mezi 1. únorem a 21. březnem dopadat po dobu podle tabulky A.6 (při jasné obloze). V tabulce A.6 jsou uvedeny tři úrovně pro dobu proslunění. Další podrobnosti jsou uvedeny v příloze D. Při použití doporučení na celý byt se doporučuje, aby alespoň jedna obytná místnost bytu dosahovala minimální doby proslunění podle tabulky A.6.*

#### **Doporučená úroveň doby proslunění Doba proslunění**

*Minimální 1,5 h; Střední 3,0 h; Velká 4,0 h.*

*Požadavek normy ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov – část 1: Základní požadavky:*

*B.1 Jako kritérium přístupu denního světla k průčelí objektu slouží činitel denní osvětlenosti  $D_w$  (%) roviny zasklení okna z vnější strany. Tímto kritériem se nehodnotí úroveň denního osvětlení ve vnitřním prostoru ve vztahu k fyziologickým potřebám jeho uživatelů, ale míra zavinění případného nevyhovujícího stavu denního osvětlení venkovním stíněním.*

*Kritérium se použije pro hodnocení stínění stávajících vnitřních prostorů novými stavbami nebo jejich novými částmi. Stínění se považuje za vyhovující, jsou-li dodrženy požadované hodnoty činitele denní osvětlenosti  $D_w$  (%) roviny zasklení okna z vnější strany podle tabulky B.1. Kritérium  $D_w$  (%) se použije na všechna okna prostorů vyjmenovaných v tabulce B.1, s výjimkou těch oken, která se prokazatelně nepodílejí na splnění hygienických limitů v těch případech, kdy i po zastínění vnitřní prostor vyhoví požadavkům kapitoly 4 této normy, popř. požadavkům ČSN 730580-2 až 54.*

*Nově navrhované prostory se tímto kritériem nehodnotí, ale musí splnit požadavky kapitoly 4 této normy, popř. požadavky vyplývající z ustanovení ČSN 730580-2 až 4.*

*Hodnota činitele denní osvětlenosti  $D_w$  (%) se skládá ze tří složek:*

- a) oblohové  $D_{ws}$  (%);*
- b) odražené od stínící překážky  $D_{wp}$  (%);*
- c) odražené od terénu  $D_{wt}$  (%).*

Posuzované stávající objekty pro bydlení mají podle informací SÚ dle dokumentace v archivu SÚ a dle

geodetického zaměření následující parametry:

**01)**

**č.p. 1935**

Dům v nárožní pozici ulice Na Hrádku. Směrem do ulice Na Hrádku objekt neobsahuje funkci bydlení, jsou zde nebytové prostory.

Posouzení provedeno ve specializovaném softwaru BuildingDesign (Astra software) s použitím normových hodnot.

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti lze prokázat pro 3 pobytové místnosti – viz příložený **protokol 01**.

Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**02)**

**č.p. 1940 – č.p. 1943**

Řada bytových domů s jedním bytem na podlaží. Prověřeny byty v přízemí.

Byty v 1.np

- celkem 2 obytné místnosti
- uliční fasáda obsahuje dvě okna o rozměru 2000/1600mm a 1200/1600mm vedoucí do obytných místností
- dvorní fasáda obsahuje okno o rozměru 1300/1600mm vedoucí do obytné místnosti

Posouzení provedeno ve specializovaném softwaru BuildingDesign (Astra software) s použitím normových hodnot.

**č.p. 1940**

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti lze prokázat pro 2 obytné místnosti – viz příložený **protokol 02**.

Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**č.p. 1941**

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti lze prokázat pro 2 obytné místnosti – viz příložený **protokol 03**.

Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**č.p. 1942**

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti lze prokázat pro 2 obytné místnosti – viz příložený **protokol 04**.

Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**č.p. 1943**

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti lze prokázat pro 2 obytné místnosti – viz příložený **protokol 05**.

Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**03)**

**č.p. 2579**

Bytový dům

**Byt A 3+1**

- 3 obytné místnosti
- uliční fasáda obsahuje dvě okna 2100/1500mm vedoucí do obytných místností

**Byt B 2+1**

- 2 obytné místnosti
- uliční fasáda obsahuje dvě okna 2100/1500mm vedoucí do obytných místností

**Byt C 2+1**

- 1 obytná místnost
- uliční fasáda obsahuje dvě okna 2100/1500mm vedoucí do obytných místností

Posouzení provedeno ve specializovaném softwaru BuildingDesign (Astra software) s použitím normových hodnot.

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti bytu A lze prokázat pro všechny obytné místnosti – viz příložený **protokol 06**. Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti bytu B lze prokázat pro všechny obytné místnosti – viz příložený **protokol 06**. Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti bytu C lze prokázat pro obytnou místnost s oknem směrem do ulice Na Hrádku – viz příložený **protokol 06**. Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**04)****č.p. 2577**

Byty v 1.np

Byt vedle č. p. 2578

- 1 obytná místnost
- uliční fasáda obsahuje dvě okna 2100/1500mm vedoucí do obytných místností

Posouzení provedeno ve specializovaném softwaru BuildingDesign (Astra software) s použitím normových hodnot.

Normové požadavky na činitele denní osvětlenosti bytu lze prokázat pro obytnou místnost – viz příložený **protokol 07**. Normové hodnoty jsou dodrženy, zastínění stávajících vnitřních prostorů je vyhovující, požadavek § 12 je splněn.

**05)****č.p. 136**

Zahrada

*Požadavek normy ČSN 73 4301 Obytné budovy:*

*4.3.5 Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň*

*polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března.*

Posouzení provedeno ve specializovaném softwaru BuildingDesign (Astra software) s použitím normových hodnot.

Normové požadavky na oslunění plochy určené k rekreaci (zahrady u č. p. 136) lze prokázat – viz příložený **protokol 08**. Normové hodnoty jsou dodrženy.

Byty ve 2.NP.

Byly posouzeny okna 1000/2250 mm bytu ve 2.NP v těsné blízkosti navrhované stavby.

Byl posouzen stávající stav (bez navrhovaného bytového domu na parcele č. 290/1) – viz příložený **protokol 09** a nový stav – viz příložený **protokol 10**.

Posouzení provedeno ve specializovaném softwaru BuildingDesign (Astra software) s použitím normových hodnot.

Na základě předložených výpočtů a protokolů č. 09 a č. 10 lze konstatovat následující:

- Zastiňování fasády (Východ): Okna na východní fasádě sousedního domu č. p. 136 nejsou navrhovanou stavbou bytového domu zastiňována.
- Zastiňování fasády (Západ): Okna na západní fasádě sousedního domu č. p. 136 nejsou zastiňována navrhovanou stavbou. Stávající zastiňování těchto oken je způsobeno současnou zástavbou na protější straně ulice, což je doloženo protokolem č. 09 (posouzení nulového stavu).

**Závěr:** Navrhovaná stavba bytového domu splňuje požadavky na ochranu sousedního domu č. p. 136 před negativním ovlivněním a zastiňováním.

Z tohoto podkladu vyplývá, že umístěním navrhované stavby nemá negativní vliv na okolní bytovou zástavbu z hlediska požadovaného maximálního zastínění a proslunění obytných místností dle požadavku § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Na základě výše uvedeného stavební úřad dospěl k závěru, že stavba je v souladu s obecnými požadavky na stavby a na využívání území. Stavba splňuje mj. požadavek § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. - vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.

Úřad územního plánování odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic vydal dne 13.6.2024 pod sp.zn. OHA/69371/2024/Be závazné stanovisko, které shledalo navrhovanou stavbu přípustnou.

Z odůvodnění vydaného závazného stanoviska vyplývá soulad navrhované stavby s územním plánem města Pardubice v tomto znění:

#### **Zásady územního rozvoje Pardubického kraje**

Záměr dle předložené projektové dokumentace byl posouzen z hlediska platných zásad územního rozvoje; žádná omezení z tohoto dokumentu pro tento záměr nevyplývají.

#### **Územní plán**

Záměr dle předložené projektové dokumentace je umístěn na pozemku parc. č. 290/1 v katastrálním území Pardubice, který se dle Územního plánu Pardubice (dále také jen „územní plán“) nachází v zastavěném území ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **SM – Smíšené územní městské**.

Plochy smíšeného území městského jsou územím využitým především pro služby obyvatelstvu v městském měřítku, částečně i pro bydlení.

Podlahová plocha bydlení v takto vymezených funkčních plochách bude min. 30 %. V parteru obytných domů i v jednoúčelových objektech bez podílu bydlení převažuje občanská vybavenost.

Zástavbu tvoří uzavřené či polouzavřené bloky domů, vytvářející strukturu ulic vnitřního města s plnohodnotným městským parterem v podnoží.

#### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení ve vícepodlažních objektech s integrovanou vybaveností
- stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu, peněžnictví
- stavby pro obchod – vícepodlažní, do 4.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- zařízení pro obchod integrované do víceúčelových budov
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení pro přechodné ubytování
- stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
- stavby a zařízení pro církevní účely

#### Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro bydlení
- zařízení pro služby a výrobní služby bez negativních vlivů na životní prostředí, integrované do

- víceúčelových budov
- stavby a zařízení pro školství místního a městského významu
  - stavby a zařízení pro zdravotnictví místního a městského významu
  - stavby a zařízení pro sport
  - zařízení pro sociální péči, integrované do víceúčelových budov
  - stavby a zařízení pro vědu a výzkum
  - zařízení pro veterinární péči
  - zařízení provozního vybavení staveb
  - stavby a zařízení technického vybavení
  - komunikace účelové pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
  - místní obslužné komunikace
  - stavby a plochy hromadné dopravy (např. zálivy, zastávky)
  - odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a autobusy
  - hromadné vícepodlažní parkinky a garáže
  - veřejná WC
  - veřejná zeleň, veřejná prostranství
  - drobná architektura, vodní prvky
  - sportovní a dětská hřiště
  - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

#### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu lehkou a průmyslovou
- stavby a zařízení pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím
- stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou
- řadové garáže a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a likvidaci odpadů
- stavby a zařízení dopravních a technických zařízení s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- stavby a zařízení pro zemědělství
- zahradnictví

#### Podmíněně přípustné využití:

V plochách, které navazují na komunikační systém města a jsou zasaženy negativními důsledky provozu na nich, je podmíněně přípustné umístění staveb pro bydlení a ubytování. V územním řízení nebo regulačním plánu bude prokázáno (např. akustickou studií), že hluk nepřekračuje hygienické limity upravené v prováděcím předpise pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Tyto stavby budou umístovány v těch částech vymezených ploch, kde nebudou překračovány limitní hodnoty hluku nebo objekty budou technicky řešeny tak, aby obytné části budov nebyly zasaženy nadlimitními hodnotami hluku.

#### *Výřez z územního plánu*



Úřad územního plánování při posuzování souladu záměru s územním plánem zjistil následující:

Záměr je řešen v rámci stabilizovaného území v ploše s rozdílným způsobem využití SM – smíšené území městské. Tato plocha má stanovenou podmínku min. 30% podlahové plochy objektu bude vyčleněno pro bydlení. Záměr řeší výstavbu bytového domu s komerčním prostorem a parkováním. V přízemí je navržen komerční prostor a vjezd do parkovacího systému. V ostatních nadzemních podlažích jsou navrženy byty (celkem 16 BJ). Úřad územního plánování konstatuje, že z projektové dokumentace je patrné, že podmínka minimální podlažnosti určené pro bydlení v ploše SM je uvedeným záměrem splněna. Stavby pro bydlení ve vícepodlažních objektech s integrovanou vybaveností jsou v souladu s přípustným využitím hlavní plochy SM. Záměr je v souladu s regulativem plochy s rozdílným způsobem využití SM.

Jelikož je záměr umístován v rámci stabilizované plochy musí úřad územního plánování posoudit, zda navrhované řešení nezpůsobí narušení charakteru okolní zástavby a jejího měřítka dle § 5 odst. 5 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice (dále jen „textová část územního plánu“). Předložený záměr bytového domu s komerčním prostorem svým hmotovým řešením a umístěním dotváří ulici Na Hrádku. Navržené řešení je koordinováno se stavbou parkovacího domu ve vnitrobloku za Domem Hudby. Navržený objekt ponechává solitérní vyznění Domu hudby. Přiměřenost zástavby je korigována výškovou úrovní nepřesahující okolní zástavbu.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr dle předložené projektové dokumentace je v souladu s Územním plánem města Pardubice.

### **Regulační plán**

Pro předmětné území není zpracován regulační plán; v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje či územním plánem není stanovena podmínka pro jeho zpracování.

#### **1. Soulad projektové dokumentace z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

V souladu s požadavky ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr dle předložené projektové dokumentace zkoumán též z hlediska uplatňování relevantních cílů a úkolů územního plánování stanovených v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona.

Především bylo sledováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Prověření požadavků územního plánu na doložení souladu záměru s obecně závaznými předpisy a právními rozhodnutími se dle úvahy úřadu územního plánování prolíná s požadavky ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

Z posouzení souladu předloženého záměru s územním plánem vyplynulo, že záměr stavby není v rozporu s § 5 odst. 5 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice.

Řešené území je ze severu vymezeno Sukovou třídou, z východu objekty OC Grand a SPŠ potravinářství a služeb, z jihu zástavbou podél třídy Míru a ze západu ulic Na Hrádku.

Urbanistická struktura území má specifickou povahu přecházející z těsné blokové zástavby do volných či solitérních forem zástavby – tj. bloková struktura mezi ulicemi Sukova třída, Sladkovského, Na Hrádku a třída Míru v kontaktu se solitérně komponovanými významnými městskými objekty (Dům hudby, SPŠ potravinářství a služeb, OC Grand a v širším vztahu kostel sv. Bartoloměje či zámek). Území vnitrobloku za Domem hudby je v současné době využíváno zejména pro parkování a zásobování, probíhá zde výstavba parkovacího domu.

V reakci na navazující charakter zástavby počítá návrh s dokomponováním ulice Na Hrádku souvislou hmotou tvořící nároží.

Záměr dle předložené projektové dokumentace je v souladu z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Konec citace

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním 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 výstavbu.

Na pozemku parcelní číslo 290/1 v k.ú. Pardubice se nachází dočasná stavba, která bude před realizací stavby odstraněna. Povolení o odstranění stavby bylo stavebním úřadem vydáno dne 9.1.2025 sp.zn. SÚ 87165/2024/Pa, právní moci nabylo dne 5.2.2025.

Okruh účastníků řízení stavební úřad vymezil dle § 85 stavebního zákona na žadatele; obec; vlastníky přímo dotčených pozemků a staveb na nich, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům a na osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům a stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení (více jak 30) dle § 144 odst. 1 správního řádu bylo účastníkům řízení doručováno v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona dle § 144 odst. 6 správního řádu.

Stanoviska sdělili:

- Magistrát města Pardubic, odbor dopravy dne 11.11.2025 č.j. MmP 154467, sp.zn. SZ\_MMP 139785/2025 (povolení sjezdu)
- Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství dne 7.6.2024 č.j. KUPA-11842/2024-2
- Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta dne 13.6.2024 sp.zn. OHA/69371/2024/Be
- Magistrát města Pardubic, úsek památkové péče dne 9.7.2024 č.j. MmP 81353/2024, sp.zn. SZ\_MMP 81353/2024
- Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje dne 23.9.2025 č.j. HSPA-2701-3/2025
- Krajská hygienická stanice Pardubického kraje dne 2.9.2025 čsp.zn. S-KHSPA 18267/2025
- Krajské ředitelství Policie ČR, dopravní inspektorát dne 24.10.2024 č.j. KRPE-94782-2/ČJ-2024-170606
- Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí dne 4.6.2024 č.j. OŽP/74371/24/LO
- ÚMO Pardubice I, odbor dopravy a životního prostředí dne 26.7.2024 č.j. ÚMOI/5604/TAJ/Kř
- Ministerstvo obrany, sekce majetková dne 10.6.2024 č.j. MO 472084/2024-1322

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

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 268, 274/1, 276/1, 1316, 3516, 3526/1, 3527, 3528, 5573, 5574/2, 8120, 8587, 11768, parc. č. 299/5, 316/5, 316/13, 316/14, 2668/3, 2668/7, 2668/12, 2668/13, 2668/14, 2668/15, 2668/16, 2668/17, 4753/3 v katastrálním území Pardubice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice, Zelené Předměstí č.p. 136, č.p. 109, č.p. 112, č.p. 722, č.p. 1943, č.p. 1940, č.p. 1941, č.p. 1942, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 1032, č.p. 2875 a č.p. 2943

### **Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:**

V průběhu řízení stavební úřad obdržel námítky účastníků řízení, a to při ústním jednání spojeném s místním šetřením dne 11.11.2025.

Ing. Šárka Hošková , Ing. Ladislav Franc (spoluvlastníci domu čp. 109 a pozemku stp.č. 274/1 a p.p.č. 299/5 v k.ú. Pardubice: Požadujeme zajištění příjezdu pro zásobování a integrovaného záchranného systému při provádění stavby.

Stavební úřad námitce vyhověl a stanovil podmínku č.11 tohoto rozhodnutí týkající se provádění staveb, které nevyžadují dále povolení stavebního úřadu. Jedná se o inženýrské sítě. Stavba bytového domu vyžaduje Povolení stavby, kdy bude záměr žadatele opětovně projednán dle nového stavebního zákona.

Pan Milan Seibert (vlastník sousedního domu čp. 136 na stp.č. 268 a p.,p.č. 290/7 v k.ú. Pardubice): Nesouhlasím s nedodržením odstupu od mého pozemku a s udělenou výjimkou.

K souladu stavby s obecnými požadavky na stavby se stavební úřad vyjádřil výše.

Stavba bytového domu je umístěována v ulici, která je historicky uspořádána jako bloková zástavba. Návrh respektuje navazující charakter zástavby mezi Třídou Míru a Domem hudby, kdy navrhovaná stavba svou souvislou a navazující hmotou tvořící nároží konce zástavby. Stavební úřad nemůže jinak, než dostavbu toho bloku považovat za proluku, ve které se odstupy dle § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. neuplatní. Dle doložení projektové dokumentace nepřesahuje požárně nebezpečný prostor na sousední soukromý pozemek či stavbu. Okna, která jsou navrhována jižním směrem jsou o výšce parapetu 1,85 m, což znemožňuje pohledu na sousední soukromý pozemek.

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. 22 As 94/2025, kde v odstavci (14) je uvedeno, že...“pojem proluka je nutno chápat jako terminus technicus běžně užívaný v předpisech stavebního práva [např. v § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území], který však není stavebním zákonem definován. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván „s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových (...) Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění“ (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2014, čj. 5 As 111/2013-31, či ze dne 22. 12. 2020, čj. 4 As 143/2020-42)“.

Stavební úřad při posouzení charakteru dané lokality a rázu předmětné ulice dospěl k závěru, že stavba je navržena v proluce (i když se jedná o konec souvislé blokové zástavby) a požadavky na odstupy staveb se tedy v tomto případě neuplatňují (§ 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.).

Ing. Stanislav Knický (spoluvlastník čp. 722 na stp.č. 1316 v k.ú. Pardubice): Požadujeme zajištění příjezdu a přístupu k mé nemovitosti čp. 722, včetně IZS.

Stavební úřad námitce vyhověl a stanovil podmínku č.11 tohoto rozhodnutí týkající se provádění staveb, které nevyžadují dále povolení stavebního úřadu. Jedná se o inženýrské sítě. Stavba bytového domu vyžaduje Povolení stavby, kdy bude záměr žadatele opětovně projednán dle nového stavebního zákona.

Obchodní společnost PSN s.r.o. (spoluvlastník čp. 2943 na stp.č. 11768 v k.ú. Pardubice): Výstavba objektu ani stavba samotná nesmí v žádném případě nijak omezit provoz, obsluhu, údržbu a zásobování Parkovacího domu, a to jak pro automobily včetně příjezdu požárních vozidel a vozidel svozu odpadů, tak i pro pěší. To vše musí být zachováno nepřetržitě.

Bude prováděna nepřetržitá údržba a čištění přilehlých komunikací.

Případné znečištění Parkovacího domu (nečistoty z pneumatiky automobilů, prach v objektu) bude odstraněno na náklady stavebníka.

Výstavbu požadujeme provádět v době Po-Pá 7.00-17.00 hod. a v So-Ne 9.00-17.00 hod.

Chceme být účastníky případného projednávání dopravních opatření.

Požadujeme před zahájením stavby provedení pasportizace Parkovacího domu.

Stavební úřad námitce vyhověl a stanovil podmínku č.11 tohoto rozhodnutí týkající se provádění staveb, které nevyžadují dále povolení stavebního úřadu. Jedná se o inženýrské sítě. Stavba bytového domu vyžaduje Povolení stavby, kdy bude záměr žadatele opětovně projednán dle nového stavebního zákona.

Mgr. Jakub Hrubý a Mgr. Zdeněk Tomáš (spoluvlastníci budovy čp. 1940 na stp.č. 3526/1 v k.ú. Pardubice): Navrhovaná stavba významně zvýší dopravní zátěž v okolí bude mít negativní dopad na plynulost provozu v dotčené lokalitě. Lze očekávat zvýšenou hlučnost, prašnost a intenzivnější pohyb vozidel, což povede ke zhoršení kvality prostředí v okolí.

V důsledku umístění stavby dojde ke zhoršení kvality bydlení, zejména v důsledku zastínění a ztráty výhledu, čímž dojde k výraznému poklesu hodnoty sousedních nemovitostí.

Záměr může zároveň přitížit stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která již nyní funguje na hranici své kapacity.

K této námitce stavební úřad uvádí, že dopravní zátěž navrhovanou stavbou nebude nad míru danou poměrům v místě. Dopravní řešení je řešeno v doložení dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí,

kde je stanoven i výpočet počtu parkovacích stání pro navrhovaný bytový dům, kde pro 10 bytových jednotek je 12 parkovacích stání. Počet parkovacích stání převyšuje počet bytů.

Dále podkladem pro rozhodnutí je doložená Hluková studie zpracovaná společností EkoMod v srpnu 2024. Z Hlukové studie jednoznačně vyplývá, že dojde pouze k mírnému nárůstu dopravy, což ostatně odpovídá tomu, jakým způsobem umístěvaná stavba ovlivní dopravu v daném místě (13 osobních automobilů denně), protože celková hluková hladina v území zůstane dostatečně pod hygienickými limity. Nejde přitom o zátěž jakkoliv vybočující ze stávajícího stavu v předmětném území. Tato studie počítá s počtem 13 automobilů. Žádost o projektová dokumentace navrhuje 12 stání.

Při provádění stavby lze očekávat zvýšený pohyb vozidel stavby, dopravy materiálu a mechanizace. Je to však dočasný jev, který se neváže na trvalé užívání stavby.

Dům ve vlastnictví účastníků čp. 1940 se nachází cca 63 m jižním směrem od navrhované stavby (vzdušnou čarou). Okna z obytných místností čp. 1940 má situována na východ a západ. S ohledem na vzdálenost navrhované stavby, její umístění a orientaci oken obytných místností domu čp. 1940 nemůže být nijak negativně ovlivněna kvalita bydlení důsledkem zastínění a ztráty výhledu. K tomuto tvrzení nedoložil účastník řízení žádný důkaz. Stavebník doložil Posouzení vlivu navrhované stavby na okolní objekty, mj. i na dům čp. 1940, ze kterého vyplývá, že normové hodnoty budou po realizaci výstavby nového bytového domu dodrženy a zastínění stávajících vnitřních prostor je vyhovující a je splněn požadavek § 12 vyhl.č. 268/2009 Sb. s využitím normy ČSN EN 17037-A1 Denní osvětlení budov a ČSN 730580-1 Denní osvětlení budov – část 1: Zvláštní požadavky (podklad citován výše).

Námítky směřující na pokles hodnoty sousedních nemovitostí není stavební úřad kompetentní posoudit. Jedná se o námitku občanskoprávní povahy.

Milan Podolec, zástupce vlastníka účastníka řízení Duong Duc Thinh (vlastníka budovy čp. 112 na stp.č. 276/1 a p.p.č. 4753/3 v k.ú. Pardubice):

Jako vlastník pozemku parc. č. 4753/3 a stavební parcely č. 276/1 v k. ú. Pardubice, jejíž součástí je stavba domu č. p. 112 sloužícího k obchodní činnosti, se tímto podle § 28 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, domáhám účastenství v tomto územním řízení, protože se projednávaným stavebním záměrem cítím přímo dotčen na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem, neboť má být jeho umístěním a prováděním zásadním způsobem omezen provoz na veřejně přístupné pozemní komunikaci umístěné zejména na pozemcích parc. č. 316/41, 316/3, 2668/18, 2668/15 a 2668/16 v k. ú. Pardubice, která jako jediná slouží pro zásobování mého obchodního domu č. p. 112.

K projednávané stavbě bytového domu uplatňuji připomínku či námitku, ve které požaduji, aby při realizaci projednávaného stavebního záměru nebylo užívání přístupové komunikace zásadním způsobem omezováno, a to zejména při budování přípojky horkovodu a kanalizace, jak to vyplývá z obsahu oznámení o zahájení řízení. Dále požaduji, aby dokumentace pro stavební řízení obsahovala podrobný časový plán organizace výstavby a s tímto mi bylo umožněno se seznámit, pokud už nyní není součástí projektové dokumentace pro umístění stavby bytového domu, což zjistím při nařízeném ústním jednání spojeném s ohledáním na místě, kterého se prostřednictvím zmocněného zástupce zúčastním

Stavební úřad námitce vyhověl a stanovil podmínku č.11 tohoto rozhodnutí týkající se provádění staveb, které nevyžadují dále povolení stavebního úřadu. Jedná se o inženýrské sítě. Stavba bytového domu vyžaduje Povolení stavby, kdy bude záměr žadatele opětovně projednán dle nového stavebního zákona. Účastník řízení se bude moci k projektové dokumentaci pro povolení stavby vyjádřit, včetně Zásad organizace výstavby, část B.10 projektové dokumentace pro povolení stavby dle Přílohy č. 1 vyhl.č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb, což je povinná součást dokumentace.

Stavební úřad účastníky, kteří se přihlásili do územního řízení zahrnul do okruhu účastníků.

### **Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:**

K podkladům rozhodnutí se vyjádřili účastníci řízení pan Milan Seibert a Mgr. Jakub Hrubý, účastníci řízení, a to prostřednictvím Mgr. Jakuba Hrubého, advokáta, dle plné moci za Milana Seiberta.

Stavební úřad je povinen se k vyjádření, které bylo podáno poté, co byli účastníci řízení stavebním úřadem vyzváni, aby se dle § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřili k podkladům rozhodnutí, vyjádřit.

Stavební úřad dne 8.10.2025 pod č.j. MmP 139026/2025 dle § 87 stavebního zákona vyrozuměl účastníky o zahájení územního řízení a poučil je, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při nařízeném ústním jednání, které se konalo dne 11.11.2025. Této možnosti tito účastníci využili a podali námítky, kterými se stavební úřad zabýval výše. Vyjádření k podkladům rozhodnutí bylo podáno po zákonné lhůtě k uplatnění námitek účastníků řízení stanovené v § 87 odst. 1 stavebního zákona (tzv. koncentrační zásada). Pokud účastník uplatní námítky po zákonem stanovené lhůtě, stavební úřad k nim nepřihlíží.

Dle § 68 odst. 3 správního řádu je stavební úřad povinen se v odůvodnění rozhodnutí uvést informace o tom, jak se vypořádal s vyjádřením účastníků řízení ke shromážděným podkladům pro vydání rozhodnutí. K připomínce pana Seiberta nepřiměřené zásahu do jeho soukromí stavební úřad k tomuto uvádí, že se jedná o imise charakteru soukromého, které mu nepřísluší posuzovat zvláště v případě, kdy se jedná o územní řízení, tedy ne o povolení realizace stavby. Tyto imise nelze předvídat a účastníci neuvedli a nedoložili důkazy o tom, že tyto imise po uvedení stavby do trvalého užívání budou existovat. V případě prokázání soustavného a závažným způsobem narušovaného soukromí uživatelů sousedních nemovitostí bude možné se těmito imisím, pokud vzniknou bránit občanskoprávní cestou. Nyní je nelze předvídat. Navíc, z projektové dokumentace vyplývá:

Z předložené projektové dokumentace je patrné, že v jižní fasádě směrem k nemovitostem pana Seiberta ve 2.NP-4.NP jsou navržena pásová okna (z obytných místností) s parapetem ve výšce 1,85 m (vysoko nad úroveň očí průměrného dospělého člověka), s výškou okna 0,65 m (viz D.1.1.07 – Řez, pohledy). Okno bude osazeno na vnitřním líci stěny, který je zapuštěn o 0,85 m směrem do obytné místnosti. Fasáda s pásovými okny je vzdálena 3,35 m od hranice pozemku se sousedem.

Za těchto okolností je zjevné, že stavba žadatele je navržena tak, aby práva účastníka řízení pana Seiberta šetřila, neboť s ohledem na výšku parapetů nad úroveň horizontu vidění průměrného dospělého člověka je fakticky znemožněn přímý výhled na pozemek souseda nebo do oken tohoto sousedního domu. Při této výšce parapetu mohou okna objektivně plnit funkci prosvětlovací a větrací, ale nemohou sloužit jako výhled na sousední nemovitosti. Při posouzení stavební úřad vycházel z běžného způsobu užívání, který lze v případě těchto obytných místností při takto vysokých parapetech očekávat. Stěžít lze očekávat, že by uživatelé navržené stavby činili opatření tak, aby aktivně viděli i z takto umístěných oken. Připomínka přímého obtěžování pohledem, tedy není podložena.

K připomínce na obtěžování z balkonů a lodžii stavební úřad uvádí, že stavba s balkony vůbec nepočítá a nenavrhuje je. K obtěžování pohledem z lodžii je nutné uvést, že tyto lodžie jsou orientovány na jinou světovou stranu. Pro účely ochrany soukromí jsou pak opatřeny bočními stěnami na celou hloubku, což fakticky vylučuje boční pohledy směrem k nemovitostem souseda pan Seiberta. Námítka přímého obtěžování pohledy z balkonů/lodžii je tedy taktéž neopodstatněná a nepodložena.

Celkově je nutné uvést, že ona tvrzená vizuální kontrola s ohledem na navrženou stavbu podle projektové dokumentace není v zásadě možná, neboť přímé pohledy z oken obytných místností jsou vyloučeny výškou parapetů a oken. V případě balkonů je vyloučeno obtěžování tím, že navrženy nejsou. V případě lodžii pak jsou navržena opatření (boční stěny a orientace) tak, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování sousedních nemovitostí těmito imisemi.

K problematice údajného rozporu s okolní zástavbou, tedy na charakter zástavby stavební úřad uvádí, že dle § 96b stavebního zákona je nutné poukázat na to, že žadatel předložil souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta, ze dne 13. 6. 2024 č. j. MmP 83407/2024, jehož zdůvodnění stavební úřad uvedl výše a plně na něj odkazuje. Stavba je navržena v souladu s územním plánem města Pardubic. V daném případě navržená stavba reaguje dokoňponováním ulice Na Hrádku souvislou hmotou, která vytváří nároží, když je ze samotného tvaru a stávající stavby ve vlastnictví pana Seiberta patrné že se nejedná o poslední stavbu v předmětné ulici. Navržená stavba pak reaguje na umístěný parkovací dům ve vnitrobloku za Domem Hudby. Výškově pak stavba navazuje na okolní zástavbu. Není tedy důvodná připomínka účastníků řízení, že jde o stavbu vybočující ze stávající struktury či že by navržená stavba nerespektovala okolní zástavbu.

Dále účastník řízení pan Seibert tvrdí, že umístěním stavby dojde k zásadnímu zastínění jeho zahrady. Z předloženého podkladu – Posouzení vlivu navrhované stavby (protokol 08) je zjevné, že k zastínění zahrady tak, jak tvrdí účastník řízení pan Seibert, nedojde (viz. posouzení je citováno stavebním úřadem výše).

K připomínce hluku je nutné odkázat na Hlukovou studii zpracovanou společností EkoMod v srpnu 2024 (dále jen „Hluková studie“). Z Hlukové studie pak jednoznačně vyplývá, že dojde toliko k mírnému nárůstu dopravy, což ostatně odpovídá tomu, jakým způsobem umístěvaná stavba ovlivní dopravu v daném místě (13 osobních automobilů denně), protože celková hluková hladina v území zůstane dostatečně pod hygienickými limity. Nejde přitom o zátěž jakkoliv vybočující ze stávajícího stavu v předmětném území. Stavební úřad již uvádí výše.

Stavební úřad je názoru, který je podložen doloženou projektovou dokumentací a podklady a stanovisky dotčených orgánů (uvedených výše), že navržená stavba svým umístěním nepřiměřeně neomezuje práva účastníků řízení. V daném případě umístěním stavby nedojde k vyloučení odpočinkové funkce zahrady či k trvalému zatížení imisemi pohledem, hlukem či ztrátou soukromí tak, jak tvrdí účastník pan Milan Seibert.

K problematice reklamních panelů je nutné poukázat na skutečnost, že stavebnímu úřadu je z úřední činnosti známo, že dne 29. 4. 2024 byl vydán pod sp.zn. SÚ 3619/2024/Pa, č. j. MmP 60498/2024 územní souhlas pro umístění stavby – 2 ks reklamních panelů na pozemku parc. č. st. 268 v kat. území Pardubice se vzdušným přesahem na pozemek žadatele parc. č. 290/1 v kat. území Pardubice. Tento územní souhlas byl vydán na dobu dočasnou, a to do zahájení výstavby polyfunkčního domu na pozemku parc. č. 290/1 v kat. území. O tom, že v důsledku umístění stavby na pozemku parc.č. 290/1 dojde k odstranění reklamních zařízení tedy účastník řízení pan Seibert, stejně jako stavebníka stavby reklamních panelů outdoor akzent s.r.o. věděli a museli s tím počítat. Nejedná se tedy o důvod, pro který by nebylo možné navrženou stavbu bytového domu umístit.

K problematice tvrzeného snížení hodnoty nemovitostí účastníků řízení je nutné uvést, že v případě účastníka řízení pana Mgr. Jakuba Hrubého není uvedeno, v důsledku čeho by mělo dojít ke snížení hodnoty nemovitosti. Sama o sobě skutečnost, že dojde k mírnému navýšení dopravy v dané lokalitě či dočasná omezení spojená s realizací umístěvané stavby nejsou natolik významným omezením vlastnického práva, že by měly být důvodem pro neumístění navržené stavby.

V případě účastníka řízení pana Seiberta je pak nezbytné poukázat na to, že jeho práva umístěním stavby nejsou nepřiměřeně omezována (viz shora). Nelze tedy předpokládat zásadní snížení hodnoty nemovitostí, natožpak tak intenzivní, aby mělo být důvodem pro omezení žadatele v tom smyslu, že mu nebude umožněno umístit jeho stavbu. Lze přitom poznamenat, že navržená stavba bude patrně sloužit i jako jistá „bariéra“ mezi nemovitostmi účastníka řízení pana Seiberta a parkovacím domem a ulicí za Grandem. Je tak otázkou, zda skutečně dojde ke snížení hodnoty nemovitostí účastníků řízení. Stavební úřad na základě podkladů nevyhodnotil a účastník řízení neprokázal, že by mělo jít o snížení hodnoty zásadního charakteru. Žadatel má právo umístit na svůj pozemek stavební záměr, který je v souladu zejména s územním plánem a právními předpisy. Pokud účastníci nechtěli, aby byla umožněna zástavba na sousedních pozemcích, měli svá práva hájit a chránit již v době pořizování územního plánu města Pardubice.

Ve vztahu k problematice výjimky z odstupových vzdáleností, která byla povolena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 13. 4. 2022 č. j. MmP 41761/2022, je nutné uvést, že tato výjimka byla povolena k jinému stavebnímu záměru, než je stavba umístěvaná v rámci tohoto územního řízení. Stavba umístěvaná v rámci územního řízení splňuje požadavky podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., přičemž nevyžaduje povolení výjimky z odstupových vzdáleností. Stavební úřad v oznámení o zahájení územního řízení ze dne 8. 10. 2025 č. j. MmP 139026/2025 zmínil, avšak zde došlo k chybě stavebního úřadu, což bylo vysvětleno i na ústním jednání, které se dne 11. 11. 2025 konalo.

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování Krajského úřadu Pardubického kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Zita Petrusová  
referent stavebního úřadu

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Pardubic [www.pardubice.eu](http://www.pardubice.eu), včetně koordinační situace stavby.**

#### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 6000 Kč byl zaplacen dne 9.10.2025.

#### **Obdrží:**

Účastníci řízení dle § 85 odst. 1 písm. a) , b) a § 87 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (dodejky):

Ing. Tereza Novotná, IDDS: uvcxn8t

místo podnikání: Škroupova č.p. 317, 533 41 Lázně Bohdaneč

zastoupení pro: NA DOLÍKU s.r.o., Milheimova 2889, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Statutární město Pardubice, odbor majetku a investic, Pernštýnské náměstí č.p. 1, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice 2

Československá obchodní banka, a. s., IDDS: 8qvdk3s

sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

EOP Distribuce, a.s., IDDS: gvjzp6d

sídlo: Opatovice nad Labem č.p. 478, 533 45 Opatovice nad Labem

Telco Pro Services, a. s., IDDS: id6pgkc

sídlo: Duhová č.p. 1531/3, 140 00 Praha 4-Michle

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., IDDS: xsdgx3v

sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Služby města Pardubic a.s., IDDS: yc9gb95

sídlo: Hůrka č.p. 1803, Bílé Předměstí, 530 12 Pardubice 12

GTS Czech s.r.o., osoba rizikového kapitálu, IDDS: vikk9t7

sídlo: U Demartinky č.p. 2561/1a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Ing. Martin Štěpánek, IDDS: ak2mxaj

trvalý pobyt: Kunětice č.p. 142, 533 04 Sezemice

Městský obvod Pardubice I, IDDS: 5hpbxht

sídlo: U Divadla č.p. 828, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f  
sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 268, 274/1, 276/1, 1316, 3516, 3526/1, 3527, 3528, 5573, 5574/2, 8120, 8587, 11768,  
parc. č. 299/5, 316/5, 316/13, 316/14, 2668/3, 2668/7, 2668/12, 2668/13, 2668/14, 2668/15,  
2668/16, 2668/17, 4753/3 v katastrálním území Pardubice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice, Zelené Předměstí č.p. 136, č.p. 109, č.p. 112, č.p. 722, č.p. 1943, č.p. 1940, č.p.  
1941, č.p. 1942, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 2574, č.p.  
2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 1032, č.p. 2875 a č.p. 2943

dotčené orgány

ÚMO Pardubice I, ODŽP, doručí se do DS: IDDS: 5hpbxht

sídlo: U Divadla č.p. 828, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, IDDS: 23wai86

sídlo: Mezi Mosty č.p. 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, IDDS: 48taa69

sídlo: Teplého č.p. 1526, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Dopravní inspektorát, IDDS: ndihp32

sídlo: Rožkova č.p. 2757, 530 02 Pardubice 12

Magistrát města Pardubic - OŽP, Štrossova č.p. 44, 530 21 Pardubice

Magistrát města Pardubice, odbor hlavního architekta, Štrossova č.p. 44, 530 21 Pardubice

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, Oddělení stavební úřad - pracoviště Brno, IDDS: hjaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

