

# MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: SÚ 109534/2026/Pet

Č.j.: MmP 121428/2026

Vyřizuje: Petrusová Zita, tel.:+420466859157

oprávněná úřední osoba, 340.00, V/10

Pardubice, dne 23.6.2026



S00BX02ZYMEX

## VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

RELAX CLUB s.r.o., IČO 64824934, třída Míru 92, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2, kterého zastupuje EUROPROJEKTA, s.r.o., IČO 26943107, Jakubské náměstí 580, Brno-město, 602 00 Brno 2 (dále jen "stavebník") dne 1.6.2026 podal žádost o povolení záměru souboru staveb:

**"Hotel Garni, Dražkovice" novostavba tří bloků A,B a C staveb pro ubytování - hotelu Garni; dva vjezdy; zpevněné plochy komunikací a parkovacích stání; stání pro kontejnery na TKO a opěrné zdi (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 436, 452/6, 492/1 v katastrálním území Dražkovice.**

Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

### Popis souboru staveb:

SO 2.2.0.4.1 Hotel, blok A+B na pozemku parcelní číslo 436 v k.ú. Dražkovice

SO 2.2.0.4.2 Hotel, blok C na pozemku parcelní číslo 436 v k.ú. Dražkovice

SO 2.2.2.4.3 Opěrné zdi na pozemku parcelní číslo 436 v k.ú. Dražkovice

SO 2.2.3.1.4 Zpevněné plochy, komunikace, parkovací stání, vjezdy, včetně úpravy místa pro přecházení na pozemcích parcelní číslo 436, 492/1 v k.ú. Dražkovice

SO 2.2.2.4.5 Přístřešek na komunální odpad na pozemku parcelní číslo 436 v k.ú. Dražkovice

SO 2.2.2.4.6 Přístřešek na komunální odpad na pozemku parcelní číslo 436 v k.ú. Dražkovice

SO 2.2.6.4.7 Domovní rozvody a přípojky ZTI na pozemku parcelní číslo 436 v k.ú. Dražkovice

Novostavba hotelu bude sloužit ke komerčnímu ubytování, kdy v blocích A, B a C bude celkem 53 pokojů pro ubytování.

Navrhovaný hotel má tři bloky (A, B a C). Hotel Garni má jedno podzemní a dvě nadzemních podlaží. Zastavěná plocha objektů je 1946,2 m<sup>2</sup>, zatímco celková plocha stavebních pozemků činí 5992 m<sup>2</sup>. Budova je zastřešena plochou střechou s extenzivní zelení v kombinaci se sedlovou střechou tvořenou vazníky a hliníkovým plechem. Podzemní podlaží je kompletně zapuštěno do terénu.

Blok A a B mají společné podzemní podlaží. Sekce C má podzemní podlaží samostatné.

Blok A a B disponuje hotelovými pokoji ve všech podlažích. V sekci C se v prvním nadzemním podlaží nachází zázemí hotelu a snídaňová restaurace, ve druhém podlaží hotelové pokoje. Blok A bude kapacita 30 pokojů; blok B kapacita 20 pokojů; blok C kapacita 3 pokoje; celkem 53 pokojů Počet lůžek 80. Objekty budou vybaveny výtahy.

Objekty jsou z velké části zděné z keramických tvárnic, v kombinaci se železobetonovými monolitickými konstrukcemi na úrovni 1.PP. Zateplení minerální vatou a EPS, izolováno povlakovou střešní hydroizolací s přisýpanou zelenou vegetační střechou, resp. kačírkiem. Všechny konstrukce byly navrženy v nízkoenergetickém standardu.

Dopravní napojení bude řešeno napojením na komunikaci - parc. č. 492/1 ve vlastnictví Pardubického kraje, který je ve svěřené správě společnosti Správa a údržba silnic Pardubického kraje. Stavba je dopravně napojena na pozemní komunikaci na parcelách č. 492/1 (vlastnictví Pardubického kraje) prostřednictvím dvou nových sjezdů. Součástí je úprava chodníku pro vytvoření místa pro přecházení dle platných norem. Stavba je rozdělena na tři hmoty (bloky). Servisní provoz je soustředěn v 1.NP bloku C, kde se nachází klíčový trezor a snídaňová restaurace s výdejnou pokrmů a nezbytným zázemím. V objektu nebude docházet k vaření jídel. Provoz je založen na dovozu hotových snídaní z centrální kuchyně. Alternativně je uvažováno s výdejem balených potravin. Pro zajištění výdeje jídel a obsluhy hostů jsou navrženy specifické prostory: přípravná jídel, jídelna hosté, sklad jídla a přepravek, WC hosté s předsíní a úklidová místnost. Dále je zde situováno zázemí pro zaměstnance: denní místnost, šatna, umyvárna, WC s předsíní. Zázemí pro personál (šatny se skříňkami, WC s předsíní) a úklidová komora provozu. V 1.PP bloku C budou sklady prádla. Veškeré zázemí pro zaměstnance je koncipováno pro 10 osob, vždy nejvíce 5 na směně. Propojení podlaží zajišťují schodišťové haly s výtahem a sekundárními únikovými schodišti.

Hlavní vstupy pro hosty jsou orientovány z nové komunikaci, chodníků. V ostatních prostorách jsou umístěny jednotlivé pokoje s příslušenstvím. Systém je navržen jako chodbový s pokoji po obou stranách centrální chodby.

Navržené zastavěné plochy:

- SO 2.2.0.4.1 hotel, blok A 902,3 m<sup>2</sup>
- SO 2.2.0.4.1 hotel, blok B 661,5 m<sup>2</sup>
- SO 2.2.0.4.2 hotel, blok C 366,0 m<sup>2</sup>
- SO 2.2.2.4.3 opěrné zdi 16,4 m<sup>2</sup>

Navržené zpevněné plochy:

- asfaltobeton 583,5 m<sup>2</sup>
- betonová dlažba 270,0 m<sup>2</sup>
- distanční dlažba 354,9 m<sup>2</sup>
- kartáčovaný beton 249,3 m<sup>2</sup>
- obrubníky 101,3 m<sup>2</sup>
- kačírek 37,7 m<sup>2</sup>

Celková navržená zpevněná plocha: 1593,0 m<sup>2</sup>

Navržená plocha zeleně: 2425,6 m<sup>2</sup>

Celková plocha zastavění (zastavěná plocha + zpevněná plocha) 3564,4 m<sup>2</sup>

max. procento zastavění: 70 % - 3564,4 m<sup>2</sup> < 5992 m<sup>2</sup> splněno (59,5 %).

Výška atiky bloku A, B a C: +6,375 m

Výška hřebene bloku A, B a C: +8,586 m

Budovy jsou zastřešeny v kombinaci ploché střechy s extenzivní zelení a sedlové střechy s falcovanou hliníkovou krytinou. Podzemní podlaží bloku A a B je kompletně zapuštěno do terénu a slouží jako hromadná garáž, skladovací prostory a technické místnosti. Od prvního nadzemního podlaží je objekt rozdělen na tři bloky, označené jako A, B a C. Blok A má v každém patře totožnou dispozici, přičemž je na každém patře 15 hotelových pokojů. Blok A má obdélníkový půdorys a výška atiky dosahuje 6,375 m, výška hřebene 8,586 m.

Blok B má v každém patře totožnou dispozici, přičemž je na každém patře 10 hotelových pokojů. Blok B má obdélníkový půdorys a výška atiky dosahuje 6,375 m, výška hřebene 8,590 m.

Blok C má v 1.PP sklady špinavého prádla, WC personál, úklid, technickou místnost; v 1.NP společné prostory pro odbavování hostů a snídaňovou jídelnu. Zázemí pro zaměstnance je koncipováno dle potřeb hotelu Garni, tudíž maximálně na 5 zaměstnanců na směně, dohromady 10 zaměstnanců. V druhém nadzemním podlaží se nachází 3 hotelové pokoje. Blok C má obdélníkový půdorys a výška atiky dosahuje 6,375 m, výška hřebene 8,590 m.

Napojení objektů hotelu na vodu a kanalizaci bude z hlavních řadů vody a kanalizace z pozemku parc.č. 435/3 v k.ú. Dražkovice a to novými přípojkami, které byly povoleny vydaným územním rozhodnutím ze dne 24.11.2025 sp.zn. SÚ 89600/2024/Pet a byly již realizovány.

Napojení objektů hotelu na elektřinu bude z distribučního vedení elektřiny a to v souladu s vydaným územním rozhodnutím ze dne 24.11.2025 sp.zn. SÚ 89600/2024/Pet (provede vlastník distribučního vedení společnost ČEZ Distribuce, a.s.)

Objekt bude napojen na stávající veřejné sítě elektronických komunikací v místě (internet, telefon). Kapacity jsou pro ubytovací provoz dostačující. Jako hlavní zdroj tepla je navržena kaskáda tepelných čerpadel vzduch/voda Stiebel Eltron HPA-O 13.2 Plus HC 400 o jmenovitém výkonu 13,15 kW/jednotku.

V rámci realizace sjezdu a chodníku bude provedeno kácení 4 ks stromů (1 ks vrby a 3 ks ořešáku), které se nacházejí na pozemku komunikace parc. č. 492/1 v k.ú. Dražkovice a brání bezpečnému provozu.

Magistrát města Pardubic, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyzumívá podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky do

### **15 dnů od doručení tohoto oznámení.**

K později uplatněným závazným stanoviskům a námítkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (Magistrát města Pardubic, stavební úřad, úřední dny pondělí a středa 8,00 - 11,00, 12,00 - 17,00 hodin, v jiné dny po předchozí telefonické domluvě). V souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů mají účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve výše uvedené lhůtě k podání námitek.

### **Poučení:**

Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv. Obec jako účastník řízení může uplatňovat námítky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona může uplatňovat námítky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) stavebního zákona může uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námítce uvést důvody podání námítky.

K námítkám, které přesahují rozsah § 190 odstavce 3 stavebního zákona, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyzumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyzumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

Stavební úřad může podle § 62 správního řádu uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo v řízení závažně ztěžuje jeho postup.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

Zita Petrusová  
referent stavebního úřadu

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Pardubic na [www.pardubice.eu](http://www.pardubice.eu)**

### **Obdrží:**

Účastníci dle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona (dodejky):  
EUROPROJEKTA, s.r.o., IDDS: vva46bv

sídlo: Jakubské náměstí č.p. 580/4, Brno-město, 602 00 Brno 2  
zastoupení pro: RELAX CLUB s.r.o., třída Míru 92, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2  
Správa a údržba silnic Pardubického kraje, IDDS: ffhk8fq  
sídlo: Doubravice č.p. 98, 533 53 Pardubice 19  
Statutární město Pardubice, odbor majetku a investic, Pernštýnské náměstí č.p. 1, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice 2  
GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt  
sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1  
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy  
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2  
LUKOR invest s.r.o., IDDS: ur7ab47  
sídlo: Českomoravská č.p. 2255/12a, 190 00 Praha 9-Libeň  
Městský obvod Pardubice V, IDDS: mbbbxhp  
sídlo: Češkova č.p. 22, Pardubice V-Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2  
CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň  
Služby města Pardubic a.s., IDDS: yc9gb95  
sídlo: Hůrka č.p. 1803, Bílé Předměstí, 530 12 Pardubice 12  
Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2  
sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3  
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnyjs6  
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2  
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., IDDS: xsd3v  
sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2  
Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr  
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515  
T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i  
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414  
České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f  
sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69  
Fastport a.s., IDDS: de6d3nc  
sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 1544, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Účastníci dle § 182 písm. d) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 255, 523, 525, 529, 554, 569, 570, 581, parc. č. 432/2, 432/4, 432/5, 432/6, 432/7, 432/50, 433/4, 433/6, 433/7, 433/8, 433/9, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 437/1, 438/1, 438/2, 492/6, 492/7, 492/10 v katastrálním území Dražkovice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice, Dražkovice č.p. 79, č.p. 80, č.p. 161, č.p. 164 a č.p. 177

dotčené orgány

ÚMO Pardubice V, OIS, doručí se do DS: IDDS: mbbbxhp

sídlo: Češkova č.p. 22, Pardubice V-Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, Štrossova č.p. 44, 530 03 Pardubice 3

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, oddělení ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

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

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

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

Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, IDDS: 48taa69

sídlo: Teplého č.p. 1526, 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