

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 m², zatímco celková plocha stavebních pozemků činí 5992 m². 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 m²
- SO 2.2.0.4.1 hotel, blok B 661,5 m²
- SO 2.2.0.4.2 hotel, blok C 366,0 m²
- SO 2.2.2.4.3 opěrné zdi 16,4 m²

Navržené zpevněné plochy:

- asfaltobeton 583,5 m²
- betonová dlažba 270,0 m²
- distanční dlažba 354,9 m²
- kartáčovaný beton 249,3 m²
- obrubníky 101,3 m²
- kačírek 37,7 m²

Celková navržená zpevněná plocha: 1593,0 m²

Navržená plocha zeleně: 2425,6 m²

Celková plocha zastavění (zastavěná plocha + zpevněná plocha) 3564,4 m²

max. procento zastavění: 70 % - 3564,4 m² < 5992 m² 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

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: xsdix3v
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