

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: SÚ 91839/2024/Pet

Č.j.: MmP 163914/2025

Pardubice, dne 3.12.2025

Vyřizuje: Petrusová Zita, tel.:+420466859157

oprávněná úřední osoba, 340.00, V/10



S00BX02SNZH9

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 (nový stavební zákon), v souladu s § 330 odst.1 nového stavebního zákona, posoudil 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 28.6.2024 podala společnost **BDS PROJEKT s.r.o., IČO 06167471, Arnošta z Pardubic 2082, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2**, kterou zastupuje A12 architekti spol. s r.o., IČO 24751090, Spojilská 232, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3, kterou zastupuje Ondřej Jirků, nar. 20.10.1983, Moravec 124, 393 01 Pelhřimov (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

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

Novostavba Polyfunkčního domu v ulici Na Drážce v Pardubicích, včetně zpevněných ploch a přípojek inženýrských sítí (vodovodní a kanalizační) na pozemcích parc. č. 708/33 (ostatní plocha), parc. č. 2978/1 (ostatní plocha), parc. č. 2978/4 (ostatní plocha) v katastrálním území Pardubice (dále jen "stavba").

Stavba obsahuje:

- Jedná se o novou stavbu, resp. dvě budovy SO01 a SO02 navržené jako polyfunkční domy sloužící jako zázemí pro administrativní pracoviště. V případě obou budov se jedná o využití pro kancelářské prostory a administrativní zázemí.
- Budova SO 01 bude umístěna na pozemku parcelní číslo 708/33 v k.ú. Pardubice.
- Budova SO 02 bude umístěna na pozemku parcelní číslo 2978/4 v k.ú. Pardubice.
- Zpevněné plochy, areálové komunikace a parkovací stání budou umístěny na pozemcích parcelní čísla 708/33, 2978/4 a 2978/1 v k.ú. Pardubice
- Vodovodní a kanalizační přípojky budou umístěny na pozemcích parcelní čísla 2978/4 a 2978/1 v k.ú. Pardubice
- Navržené administrativní budovy respektují svým umístěním stávající urbanistickou koncepci v místě stavby. Území je regulováno, jedná se o administrativní stavby o dvou nadzemních podlažích, v případě objektu SO01 i jedním podzemním. Půdorysný tvar je v případě SO02 obdélník a v případě SO01 dva obdélníky spojené v jeden objekt. Objekty jsou navrženy tak, aby co nejvíce respektovaly své okolí a okolní zástavbu a zároveň splňoval současné nároky na standardy užívání. Objekty jsou na pozemku situovány souběžně s místní obslužnou komunikací p.č.2978/1. Osazení na pozemku vychází z územní regulace resp. ochranného pásma VAK Pardubice a.s., které pomyslně dělí řešený

pozemek do dvou částí. Do každé z nich je pak podle prostorových možností navržena jedna i druhá budova. Z hlediska maximální možné zastavitelnosti z důvodu omezení vzhledem k ochranným pásmům, bylo využito osazení blíže než 2 m od hranice pozemku p.č. 701/8, 3884/9 a 712/9, což v tomto případě nijak nenaruší okolní zástavbu z důvodu volného nevyužívaného prostranství na všech zmíněných hranicích. Návrh svou výškou rovněž respektuje okolní zástavbu rodinných domů, kterou nikterak nepřevyšuje. Řešený pozemek nebude v budoucnu nikterak oplocen z důvodu možnosti trvalého přístupu správců inženýrských sítí.

- Objekt SO02 je obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech 40,6 x 7,0m. Je navržen jako moderní administrativní budova s velkými okny podél obvodu celé budovy. Maximální výška atikové hrany je navržena 6,750m. Konstrukčně je objekt řešen jako železobetonový skelet s výplní z keramických tvárnic např. HELUZ. Venkovní strana je opatřena pohledovým obložením z lakovaného plechu bílé barvy. Tmavě šedá okna vytváří pomyslné svislé dělení objemu stěn. Prostor mezi okny 1.NP a 2.NP je vyplněn plochou stejného odstínu z důvodu optického propojení obou oken. Okna jsou navržena dělená na dvě části, fixní, plastová v tmavě šedé barvě. Hlavní vchod do objektu je od okolní fasády opticky oddělen, jednak úskokem 200 mm směrem dovnitř budovy a také barevně tmavě šedým odstínem fasády. Totožné provedení, včetně výšky atikové hrany, je stejné i u objektu SO01. Pouze půdorysný tvar tvoří dva vzájemně spojené obdélníky s půdorysnými rozměry 39,6 x 16,0m a 14,86 x 12,33m. Využití je stejné jako v případě objektu SO02 pro administrativní účely. Vzhledově i architektonicky jsou oba objekty řešeny totožným způsobem.
- Příjezd do garáží je z boku budovy ze severovýchodní strany po zpevněné příjezdové cestě šíře 3,5m s rozšířenou sjezdovou částí na 5,5m z důvodu bezpečného průjezdu odjíždějícího a přijíždějícího automobilu, vedoucí až k samotnému sjezdu na p.č.2978/1. Sjezd je rozšířen v délce min. 7m od hranice s obecní komunikací.

SO 01 - administrativní budova

rozměry objektu - max. šířka	45,770m
rozměry objektu - délka	20,750m
rozměry objektu - výška hřebene střechy- atiky	+6,750m
zastavěná plocha	750,00m ²
užitná plocha	1934 m ²
obestavěný prostor objektu	cca 5520 m ³

SO 02 - administrativní budova

rozměry objektu - max. šířka	40,690m
rozměry objektu - délka	7,0m
rozměry objektu - výška hřebene střechy- atiky	+6,750m
zastavěná plocha	260,0m ²
užitná plocha	400,0m ²
obestavěný prostor objektu	cca 1125 m ³

V objektech je navrženo podlahové vytápění. Jako hlavní zdroj vytápění pak systém tepelných čerpadel umístěných na střeše objektů. V případě objektu SO01 se jedná o typ HELIOTHERM S55L-M-Solid/HPS300 o výkonu 58KW s vnitřní řídicí jednotkou umístěnou v suterénu v technické místnosti 0.04. V případě objektu SO02 potom o typ ACOND Grandis L-21 o výkonu 22KW s vnitřní jednotkou umístěnou v místnosti 2.10. V noční době budou k temperování budov sloužit elektrické podlahové topení a infra panely zavěšené na stropě. Vnitřní Ohřev vody je zajištěn lokálním způsobem elektrickými bojlerů. V objektu je rovněž řešeno centrální řízené odvětrání pro každé patro samostatně. Výdechy klimatizace jsou situovány na stranu s přiléhající hlavní silnicí v případě obou objektů.

Dále je navržen Fotovoltaický systém na střeše objektu SO01 o 20ks panelů. Jednotlivý počet a umístění vychází z možností navrženého střešního pláště a prostor v okolí objektu. Konkrétně bude provedeno osazení na horní část ploché střechy, kde je navrženo 20.ks panelů na podpůrné ocelové konstrukci typu: TALESUN TP6L72M(H)- 500 W o rozměrech 1038x2094x35mm o celkovém výkonu 10kWp. Technologie výroby elektrické energie FVE je založena na přímé přeměně slunečního záření v elektrickou energii pomocí fotovoltaického článku. Jako úložna přebytečné energie je navržen záložní bateriový systém z Lithiových baterií o kapacitě 16kWh, který je společně se střídačem umístěn v suterénních prostorách technické místnosti 0.04 objektu SO01. Nosný systém FV panelů na střešní konstrukci bude řešen jako hliníková střešní rámová konstrukce. Přesné provedení bude zajištěno odbornou prováděcí firmou. Při dodržení předepsaných materiálů a technologických postupů nemůže dojít k ohrožení stability. FVE bude montována na zastřešení objektu. Únosnost střechy na dodatečné zatížení bude ověřena statickým posudkem v prováděcí části dokumentace. Přetoky přebytečné energie do distribuční sítě NN se nepředpokládají, ale systém bude v době realizace nastaven tak, aby vyrobená el. Energie bude využita s maximální efektivitou a v souladu s legislativou provozování distribučních sítí ČEZ.

Na navrhované parcele č. 2978/4 bude nově zřízen 3x sjezd a připojení ze stávající místní obslužné komunikace p.č.2978/1. Trojice sjezdů je umístěna při severovýchodní hranici p.č.2978/4 v k.ú. Pardubice,

Konkrétně se jedná o SJEZD a) - šíře 12 m pokračující přístupovou komunikací do podzemních garáží objektu SO02, dále SJEZD b) - z přilehlých parkovacích stání před budovou SO01 na p.č.2978/4 o šířce 19,5 m a SJEZD c) rovněž v rámci připojení parkovacích stání před budovou SO01 na p.č.2978/4 o šíři 16 m.

Kanalizace : bude provedena nová přípojka napojením do stávajícího uličního řadu DN400 na pozemku parc.č. 2978/1 v k.ú. Pardubice, zakončená v hlavní domovní šachtě min. DN 400 na pozemku investora p.č.2978/4. Odtud budou provedeny venkovní domovní rozvody pro oba navrhované objekty SO01 a SO02

Vodovod : bude provedena nová přípojka ze stávajícího uličního vodovodního řadu na pozemku parc.č. 2978/1 v k.ú. Pardubice, zakončená na pozemku investora p.č.2978/4 hlavní domovní prefabrikovanou vodovodní šachtou. Z té budou následně provedeny domovní rozvody vodovodu pro objekt SO01 a SO02.

Elektro : bude provedena nová elektropřípojka napojená ze stávajícího sloupu NN na pozemku p.č.2978/1 zakončená v nově zbudovaném trafostanici BBP - bude řešeno v rámci samostatného stavebního řízení firmou ČEZ a.s.

II. Stanoví podmínky pro umístění, povolení, provádění a užívání stavby:

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. Situace bude pro účastníky řízení vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Pardubic na www.pardubice.eu.
2. Pro umístění souboru staveb se vymezují pozemky parcelní čísla 708/33, 2978/4 a 2978/1 v k.ú. Pardubice jako pozemky stavební tak, jak je zakresleno ve výkrese č. C2 – koordinační situace; v měřítku 1: 250 dokumentace pro územní řízení (DUR), kterou autorizovala Ing. arch. Zuzana Šrollová, autorizovaný architekt, ČKA 04816.
3. Objekt SO 01 bude od sousedního pozemku parcelní číslo 3884/9 umístěna ve vzdálenosti 1,3 m v nejužším místě; od sousedního pozemku parcelní číslo 712/9 ve vzdálenosti 1,3 m v nejužším místě; od sousedního pozemku parcelní číslo 701/8 ve vzdálenosti 0,7 m v nejužším místě, vše v k.ú. Pardubice.
4. Objekt SO 02 bude od sousedního pozemku parcelní číslo 2978/1 umístěn ve vzdálenosti 1,2 m v nejužším místě jižním směrem a 7 m východním směrem; od sousedního pozemku parcelní číslo 2978/6 bude umístěn ve vzdálenosti 5,1 m, vše v k.ú. Pardubice.
5. Stavby SO 01, SO 02; stavby zpevněných ploch, včetně parkovacích stání a nových areálových komunikací vyžadují vydání Povolení stavby dle § 171 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve

- znění pozdějších předpisů. Ostatní stavby souboru lze provést na základě tohoto územního rozhodnutí za splnění podmínek v tomto rozhodnutí uvedených.
6. Pro stavby vyžadující Povolení stavby bude vypracovaná projektová dokumentace stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb.
 7. Projektová dokumentace bude vypracována v souladu s požadavky § 29 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání.
 8. Projektová dokumentace bude vypracovaná v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a bude vypracována oprávněnými autorizovanými osobami.
 9. Projektová dokumentace pro povolení stavby bude obsahovat Zásady organizace výstavby, včetně posouzení kapacity a šířku části ulice Luční v Pardubicích (úsek od ulice Dašická po ul. Na Drážce), s tím, že navržená stavební mechanizace musí tyto kapacity a šířky respektovat.
 10. Výškové uspořádání nové areálové komunikace bude v max. míře kopírovat stávající úroveň terénu a na výškovou úroveň stávající místní komunikace bude plynule navazovat.
 11. Odkanalizování staveb bude navrženo a provedeno jako důsledně oddílné.
 12. Odvodnění staveb a nových zpevněných ploch a komunikací bude zaústěno do vsakovací galerie na pozemku žadatele. Hospodaření se srážkovými vodami souboru staveb bude v souladu zejména s požadavky § 8 vyhl.č. 146/2024 Sb. a ve stavebním řízení projednáno se správcem a vlastníkem kanalizace společností Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.
 13. Dokumentace k povolení stavby bude předložena ke schválení společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. doplněnou mj. o body:
 - a) Navržená podzemní garáž v SO 01 – budova A bude ochráněna proti průniku vody v případě havárie vodovodu LT DN 600. PD bude obsahovat TZ a výkresovou část ochrany proti průniku vody v případě havárie vodovodu. Na jednání mezi investorem a vedením společnosti VAK Pardubice byl investor seznámen s dimenzí stávajícího vodovodu LT DN 600 v zájmové lokalitě. Navržena byla varianta podzemní nádrže jako „uzavřené nádoby“ s možností automobilového výtahu, který bude zajišťovat sjezd do podzemní garáže. Projednaný automobilový výtah bude zajištěn voděodolným zařízením – bude specifikováno v předložené PD.
 - b) Stávající armaturní šachta bude na náklady investora akce stavebně upravena (stropní konstrukce, sanace, vstupní poklop, izolace) za splnění TS VaK Pardubice a.s. a manipulace příslušného provozního střediska voda Pardubice – p. Vojtěch 724 103 350
 - c) Stavební objekty SO 01 a SO 02 nebudou nijak oploceny ani ohraničeny živým plotem. Přístup k těmto budovám a na celý pozemek bude veřejně přístupný, bez jakékoli formy oplocení či závor, či jiného zařízení.
 - d) Příjezdová komunikace k budově SO 01 o šíři 2500 mm bude splňovat zátěžové podmínky pro 21t – technika vozidel VAK Pardubice nutná v případě příjezdu k havárii vodovodu
 - e) Dle předložení vizualizace vám sdělujeme, že nadále platí požadavek zákazu výstavby stromořadí mezi navrženými budovami SO 01 a SO 02.
 - f) Vlastník objektů a případný provozovatel zajistí kdykoli umožnění přístupu společnosti VAK Pardubice za účelem údržby či opravy vodovodu a kanalizace na výše uvedených pozemcích
 - g) Stavební základy budov SO 01 a SO 02 budou stavebně založeny pod úroveň stávajícího vodovodu a kanalizace v zájmové lokalitě a budou stavebně zajištěny tak, aby v případě havárie těchto sítí nedošlo k jejich poškození či posunu. Rovněž budovy So 01 a SO 02 (jejich opláštění, obvodové zdi a stavební zajištění) bude zajištěno proti případnému poškození v rámci možné havárie vodovodu či kanalizace. VAK Pardubice nebude odpovědný případnou škodu majetku.
 - h) Vlastník pozemku umožní v případě výměny, rekonstrukce či havárie vodovodu a kanalizace přístup na daný pozemek
 - i) Vzdálenost mezi budovami SO 01 a SO 02 je 12030 mm, vzdálenost SO 02 od kanalizace min. 3,5 m + 1,6 m.
 - j) Případné stavební prvky (lavičky a jiné drobné stavby) případně navržené mezi budovami SO 01 a SO 02 nesmí bránit technice VAK Pardubice za účelem údržby či opravy vodovodu

- k) Dle doporučení společnosti VAK Pardubice bude v dalším stupni povolení stavby zvážena a znovu posouzena navržená dimenze vodovodní (PE 32) a kanalizační přípojky (DN 150) a to z důvodu, že pro obě budovy by mohla být nedostačující.
14. Pro další stupeň projektové dokumentace budou respektovány podmínky vyjádření Dopravního inspektorátu Policie ČR Pardubice ze dne 18.10.2024 č.j. KRPE-91434-2/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) Dle zaslané dokumentace se jeví sjezd jako dopravně významný dle čl. 7.4.1 ČSN 736056, pokud by tomu v souladu s tímto bodem tak bylo, je nutné připojení upravit na křižovatkový rozhled a odebrat kolmá parkovací stání bránící v rozhledech dle čl. 5.2.9 ČSN 736102 a zaslat k novému posouzení.
15. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství, oddělení silničního hospodářství ze dne 25.6.2025 č.j. KUPA-14875/2025-2:
- a) Provádění v ochranném pásmu silnice I. třídy č. 36 se povoluje pro stavbu „polyfunkční dům Na Drážce na p.p.č. 708/33 a 2978/4 v obci Pardubice, k.ú. Pardubice „, dle projektové dokumentace, kterou vypracovala Ing. Arch. Zuzana Šrollová, vypracoval Ondřej Jirků, datum 04/2024, stupeň DUR.
 - b) Stavba bude umístěna na pozemcích p.č. 708/33 a 2978/4 v k.ú. Pardubice
 - c) Prováděním stavby nebude negativně dotčena silnice I.třídy č. 36 včetně součástí a příslušenství. Případné škody musí být neprodleně nahlášeny ŘSD s.p., správa Pardubice
 - d) Zařízení staveniště, mechanismy a skládky materiálu nebudou umístěny na tělese silnice I. třídy ani na jejich součástech. Během stavby a po celou dobu jejího užívání nesmí dojít k ohrožení bezpečnosti provozu na silnici I/36.
 - e) Stavba nesmí zhoršit stávající odtokové poměry silnice I/36
 - f) Pokud stavba vyvolá jakékoli dopravní omezení silnice I/36 stavebník/zhotovitel včas projedná takové opatření s příslušným silničním správním úřadem (KrÚ, ODSH) formou přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích. Podnět bude podán v dostatečném předstihu, minimálně 30 dní předem. Součástí bude situace dopravně inženýrského opatření.
16. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 10.4.2025 č. KHSPA 05704/2025/HP-Pce:
- a) V případě provozu některých stacionárních zdrojů hluku záměru v době noční, bude v rámci stavebního řízení hlukovou studií doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku pro dobu noční v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb z těchto stacionárních zdrojů hluku při maximálním výkonu
 - b) Pokud budou navrženy kuchyňky v SO 02 (m.č. 1.09, 2.09) sloužit ke konzumaci jídla, musí být vybaveny kromě dřezu také umývadlem na mytí rukou s tekoucí teplou vodou a studenou pitnou vodou
 - c) KHS bude před uvedením stavby do užívání předložen protokol výpočtu činitele denního osvětlenosti a měření udržované osvětlenosti akreditovanou laboratoří v jednotlivých místnostech, úkolech nebo činnostech, který dokládá splnění požadovaných normových hodnot.
 - d) Ve velkoplošných kancelářích objektů SO 01 a SO 02 bude provedeno vyústění vzduchotechniky takovým způsobem, aby nad pracovním místem neústil vývod čerstvého (chladného) vzduchu a podíl venkovního vzduchu nesmí klesnout pod 15% celkového množství přiváděného vzduchu
 - e) V jednotlivých místnostech musí být zajištěna dostatečná výměna vzduchu, zvláště pak při výpadku vzduchotechniky. Před uvedením stavby do užívání bude KHS předložen doklad, ve kterém budou uvedené skutečné objemy přiváděného a odváděného vzduchu vyjádřené v m³/h v jednotlivých místnostech, které budou odkládat splnění normových požadavků na výměnu vzduchu a bude doloženo, jakým způsobem bude zajištěna výměna vzduchu na pracovištích při

výpadku vzduchotechniky

- f) Při kolaudaci bude doloženo, že prostorové požadavky pracoviště na jednoho zaměstnance v jednotlivých velkoplošných kancelářích splňují požadavky zákona a nařízení vlády.
17. Budou dodrženy podmínky vyjádření Úřadu městského obvodu Pardubice III., odbor dopravy a životního prostředí ze dne 18.6.2025 č.j. ÚMOP3/ODŽP/2781/2025/Šim:
- a) Stavba bude v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy
 - b) Na základě jednání zástupců Městského obvodu Pardubice III zadal Městský obvod Pardubice III zpracování projektové dokumentace pro úpravu komunikace III.třídy č. úseku 040004011 v ulici Na Drážce. V souvislosti s vyvolanou úpravou místní komunikace III.třídy č. úseku 040004011 uzavře stavebník se Statutárním městem Pardubice plánovací smlouvu dle Zásad statutárního města Pardubice.
 - c) Příjezdová komunikace, na níž bude stavba napojena pomocí sjezdu musí svou skladbou a konstrukčními vrstvami odpovídat předpokládanému zatížení po dokončení stavebního záměru
 - d) Stavebník ponese veškeré náklady na opravy poškozených komunikací a veřejného prostranství v souvislosti se stavbou
 - e) V průběhu provádění stavebních prací nesmí dojít bez povolení k omezení bezpečnosti a plynulosti provozu na místních komunikacích – vozovce
 - f) Stavebník oznámí MO Pce III jako vlastníkově místní komunikace jakékoliv zvláštní užívání místní komunikace v souvislosti s výše uvedenou stavbou. V případě nutného záboru v rámci stavby požádá zhotovitel min. 45 dnů předem o uzavírku vozovky.
 - g) Před zahájením stavby min. 15 dnů předem je zhotovitel povinen požádat MO Pce III jako vlastníka místní komunikace o souhlas se zvláštním užíváním místní komunikace pro stavební práce, umístění, skládání a nakládání věcí (např. umístění inženýrských sítí, skládky stavebního materiálu, jeřábu...) po nezbytně nutnou dobu.
 - h) Pokud dojde vlivem stavebních prací k poškození místní komunikace – vozovky s asfaltovým krytem, bude dotčený úsek komunikace uveden v předešlý stav. V případě propadu budou všechny konstrukční vrstvy komunikace včetně asfaltové vrstvy v příslušné síle obnoveny. Silniční obruby budou osazeny dle předešlého stavu. V případě poškození obrub budou poškozené obruby vyměněny za nové. Asfaltový kryt bude zaříznut rovně do pravidelného tvaru kosočtverce nebo obdélníku. Dále bude provedena oprava dotčené komunikace ve větším rozsahu, než zabere samotná výkopová rýha, aby byla zachována původní podkladová vrstva za hranou výkopu 0,50 m u každé strany. Zástupce vlastníka místní komunikace bude vyzván ke kontrole hutnění a to min. 3 dny předem. Hutnění bude provedeno ve vrstvách po 25 cm. V případě poškození asfaltové vrstvy komunikace, bude kryt zaříznut rovně a obnovena asfaltová vrstva v příslušné síle. V onou případech budou spáry v brusné vrstvě ošetřeny modifikovanou záplivkou a zadrceny.
 - i) V případě poškození chodníku z betonové dlažby bude tato komunikace uvedena v předešlý stav. Poškozená dlažba bude vyměněna za novou ve stejném rozměru a tloušťce. Spáry budou zasypány křemičitým pískem.
 - j) V případě poškození odvodňovacích pásků z žulových kostek, budou uvedeny v předešlý stav. Poškozené žulové kostky budou vyměněny za nové.
 - k) Ode dne převzetí dokončených stavebních prací zástupcem vlastníka místní komunikace začíná běžet 60měsíční záruční lhůta. Pokud v průběhu záruční lhůty vzniknou vady (např. propad komunikace) bude žadatel vlastníkem dotčené místní komunikace vyzván k jejich odstranění.
 - l) Po celou dobu stavebních prací bude zajištěna sjízdnost místní komunikace – vozovky ve smyslu ustanovení § 28 zákona o pozemních komunikacích. V případě znečištění komunikací vlivem stavby zhotovitel neprodleně zajistí na vlastní náklady úklid.
 - m) Zařízení staveniště a stavební materiál budou umístěny na pozemku stavebníka.
 - n) Stavba bude provedena v souladu se stavebním zákonem a dle § 19 odst. 2 písm. e) zákona o pozemních komunikacích. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány vhodným způsobem (na vlastním pozemku) tak, aby nebyly poškozovány sousední pozemky (místní komunikace, zeleň...)
 - o) Jestliže vlivem provádění stavebních prací vznikne škoda na cizím majetku je zhotovitel povinen neprodleně zajistit odpovídající náhradu

- p) Zhotovitel je povinen nakládat se stavebními odpady vznikajícími při dotčených pracích tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace, a to v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění.
18. Budou dodrženy podmínky vyjádření Úřadu městského obvodu Pardubice I., odbor dopravy a životního prostředí ze dne 3.8.2025 č.j. ÚMOI/5865/2025/TAJ/Kř:
- a) V případě, že bude stavební zařízení umístěno na komunikaci, případně budou na místní komunikaci probíhat stavební práce, které nejsou součástí povolení stavebního záměru, je zhotovitel povinen požádat o povolení zvláštního užívání místní komunikace na odboru dopravy a životního prostředí ÚMO Pardubice I. V případě, že bude stavební zařízení umístěno na veřejném prostranství, na pozemkových parcelách ve vlastnictví Statutárního města Pardubic, případně na nich budou probíhat stavební práce, je zhotovitel povinen před zahájením stavebních prací požádat o vydání souhlasu s užíváním tohoto prostranství na odboru dopravy a životního prostředí ÚMO Pardubice I. V obou výše uvedených případech budou stanoveny podmínky pro umístění zařízení staveniště a podmínky konečných úprav předmětných místních a účelových komunikací, případně nezpevněných ploch (veřejná zeleň apod.)
 - b) Dotčené místní komunikace nesmí být vlivem stavby nebo s ní související dopravou narušovány a znečišťovány. Případné znečištění musí být neprodleně odstraněno.
 - c) Po celou dobu realizace stavby bude zajištěn bezpečný přístup k přilehlým nemovitostem.
 - d) Vozidla stavby budou řádně odstavena na parkovacích místech, nebudou vjíždět na chodník a parkovat na něm.
 - e) 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, chodníky, vjezd na pozemek, zeleň apod.)
 - f) Dotčené místní komunikace budou uvedeny do původního stavu v rozsahu celé šířky místní komunikace (chodníky, vozovky) a celé délky stavebního záměru s přesahem 1 m
 - g) Na přístupových trasách nebudou z důvodu vedení staveništní dopravy dlouhodobě realizována žádná omezení obecného užívání místních komunikací, včetně dopravy v klidu.
 - h) Uvnitř objektu bude zajištěn dostatečný prostor pro umístění nádob na směsný a separovaný komunální odpad pocházející z podnikatelské činnosti provozovny obchodu a dále pro nádoby na komunální odpad pro potřeby uživatelů. Tyto nádoby budou umístěny mimo veřejné prostranství.
 - i) Před zahájením prací (min. 3 dny) bude projednán zásah do stávající zeleně na ÚMO Pce I. Stávající dřeviny, které budou dotčeny stavbou, budou důsledně ochráněny proti poškození vlivem stavební činnosti dle ČSN 839061, a to jak kmen, koruna tak i kořenový systém.
 - j) V případě, že dojde v důsledku stavebních prací k poškození travních ploch, zajistí zhotovitel dorovnání poškozené plochy kvalitní zeminou na úroveň okolního terénu, její opětovné osetí travním semenem, zapravením do země a následně uvalcování plochy.
 - k) V případě, že budou stavební práce probíhat ve vzdálenosti min. 2,5 m od paty kmene, budou kmeny dřevin ochráněny bedněním a při případném zásahu do kořenového systému těchto dřevin budou kořeny v době otevřených výkopů řádně zakryty a provedena zálivka tak, aby nedošlo k jejich vysychání a poškození.
 - l) Slabší kořeny (2 cm v průměru) budou čistě zaříznuty s vnější hranou výkopu.
 - m) V případě, kdy bude stavební činnost prováděna v okapové linii koruny, zajistí investor přítomnost odborného dozoru na místě, který bude dohlížet na dodržování postupů stanovených výše uvedenou normou.
19. Budou dodrženy podmínky stanoviska Ředitelství silnic a dálnic s.p. ze dne 10.1.2025 zn. RSD-457980/2024-2:
- a) Pokud bude nutný dočasný zábor silnice I/36 nebo pozemku ve vlastnictví ŘSD je nutné, aby dodavatel uzavřel s ŘSD nájemní smlouvu
 - b) Srážkové vody ze střech a ze zpevněných ploch stavby je nutno likvidovat na pozemcích stavebníka (nesmí být sváděny na silniční těleso/pozemek)
 - c) Investor stavby nebude požadovat od ŘSD jakékoliv kompenzace či jakákoliv protihluková a jiná opatření vzhledem ke stavbě v blízkosti silnice I/36.

20. Budou dodrženy podmínky vyjádření Dopravního podniku města Pardubic a.s. ze dne 30.9.2024 tzn. Lp/24/1256e:
- V daném území se nacházejí stávající podzemní i nadzemní zařízení DPmP. Výstavba dalších podzemních zařízení v této oblasti se připravuje, a navíc jsou zde provozovány taktéž pravidelné denní a noční autobusové i trolejbusové linky MHD.
 - Plocha může kolidovat s naším záměrem na výstavbu nové kabelové trasy z měnirny MR4 přes Pardubičky k Zámečku. Toto kabelové vedení se nyní projektuje a DPmP dosud nemá finální připravovanou trasu. Obě stavby by tudíž bylo vhodné koordinovat.
 - Stávající i připravované podzemní zařízení, stejně jako zařízení nadzemní náleží k napájecí soustavě 600 V DC IT. Zóna bezpečného přiblížení k živým částem, jakož i ke sběračům projíždějících trolejbusů, činí minimálně 1 metr.
21. 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.
22. 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 VČP 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
23. 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.
24. Zemní práce prováděné v blízkosti podzemních technických zařízení budou prováděny jen za dodržení platných norem.
25. Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením.
26. Budou dodrženy podmínky vlastníků a správců dotčených inženýrských sítí:
- Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. ze dne 19.8.2024 Č.J. vs/Hav/2024/2564 (VS/Hav/2024/1842)
 - GasNet Služby s.r.o. dne 29.10.2024 zn. 5003182125
 - Služby města Pardubic a.s. dne 7.10.2025 zn. 24547/IO
 - CETIN a.s. ze dne 18.9.2024 č.j. 254575/24
 - T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 16.9.2024 č.j. E52793/24
27. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení staveb, které nevyžadují vydání Povolení stavby.
28. Stavba bude realizována oprávněným zhotovitelem, stavebním podnikatelem. Před zahájením stavby sdělí stavebník stavebnímu úřadu název a IČO zhotovitele, včetně kontaktu na stavbyvedoucího.
29. Staveniště bude vedeno a uspořádáno v souladu s § 24e vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Případné záборы veřejného prostranství, či zeleně budou s dostatečným předstihem projednány a povoleny na ÚMO Pardubice III.
30. V době, kdy budou probíhat výkopové práce, bude kabelová rýha řádně zabezpečena, dotčená plocha bude řádně označena a ohrazena výstražnou fólií.

31. Veškerá pracovní místa budou řádně označena dle příslušných TP66 a dopravní značení a zařízení bude umístěno v souladu s TP 65.
32. Součástí dokumentace pro stavební řízení bude i ZOV, řešení omezení dopravy v místě stavby, upozornění pro chodce (zvýšená pozornost při chůzi atd).
33. V dané lokalitě lze předpokládat možnost v zemi dochovaných archeologických nálezů či situací. Zemní práce související s plánovaným záměrem by mohly v daném prostoru archeologické nálezy a situace znehodnotit. Proto již na počátku přípravy stavby je povinností stavebníka dodržet oznamovací povinnost své plánované stavební činnosti dle § 22 odst. 2 památkového zákona.
34. 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 hluchnost. Znečištěnou komunikaci uvést neprodleně do původního stavu.
35. 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 rušeni zejména hluchností prašností.
36. 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.
37. Po celou dobu stavby budou stávající komunikace udržovány ve sjízdném stavu.
38. Po celou dobu stavby bude zajištěn přístup do sousedních nemovitostí.
39. **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.**

III. Podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

povoluje kácení 4 kusů dřevin v tomto rozsahu:

topolu kanadského o obvodu kmene 115 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí
topolu kanadského o obvodu kmene 119 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí
topolu kanadského o obvodu kmene 126 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí
topolu kanadského o obvodu kmene 314 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí
všechny dřeviny rostou na pozemcích parcelní čísla 708/33 a 2978/4 v k.ú. Pardubice.

IV. Stanoví podmínky pro kácení dřevin:

1. Kácení bude provedeno v době vegetačního klidu dřevin, tj. zpravidla od 15.10 do 15.3. běžného roku a mimo hnízdění ptáků.
2. Bude provedena náhradní výsadba ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin, spočívající ve výsadbě:

2 kusů Quercus robur ve velikosti 14-16 cm

5 kusů Corylus avellana ve velikosti 80 cm

5 kusů *Prunus spinosa* ve velikosti 40 cm

8 kusů *Crateagus leavigata* ve velikosti 60 cm.

Výsadba bude provedena do 1 roku od dokončení stavebních činností na které je kácení dřevin vázáno. Dřeviny budou vysázeny v období vhodném pro výsadbu dřevin.

3. Bude prováděna následná péče o dřeviny uvedené v podmínce č. 2 tohoto výroku, a to v délce pěti let ode dne provedení náhradní výsadby.
4. Kácení dřevin je možno provést pouze v případě realizace předmětného záměru, tj, po nabytí právní povolení záměru „Polyfunkční dům Na Drážce“ podle nového stavebního zákona.
5. Po celou dobu v místě stavební činnosti budou maximálně chráněny okolní dřeviny v souladu se standardy AOPK Ochrana dřevin při stavební činnosti (SPPK A01 002:2017). Především v souladu s body standardu:

4.2.1. Ochrana vegetační vrstvy půdy v chráněném kořenovém prostoru

4.2.2. výkopové práce a ochrana kořenů v chráněném kořenovém prostoru

4.2.3. Terénní úpravy a uzavření povrchu.

Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

BDS PROJEKT s.r.o., Arnošta z Pardubic 2082, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Statutární město Pardubice, odbor majetku a investic, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice 2
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Služby města Pardubic a.s., Hůrka 1803, Bílé Předměstí, 530 12 Pardubice 12
CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9-Libeň
Dopravní podnik města Pardubic a.s., Teplého 2141, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546, 140 00 Praha 4-Nusle
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Odůvodnění:

Dne 28.6.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad podanou žádost posoudil a shledal, že žádost neobsahuje všechny náležitosti dle § 86 stavebního zákona. Dne 24.10.2024 pod č.j. MmP 143100/2024 stavební úřad vyzval žadatele k doplnění podané žádosti s lhůtou k doplnění do 31.1.2024. Současně bylo řízení usnesením přerušeno. Dne 22.1.2025 pod č.j. MmP 10370/2025 žadatel požádal o prodloužení lhůty k předložení požadovaných dokladů a to do 30.6.2025. Stavební úřad podané žádosti vyhověl a dne 24.1.2025 pod č.j. MmP 11021/2025 byla vydána výzva k předložení podkladů s lhůtou k předložení do 30.6.2025. Současně bylo řízení přerušeno. Dne 7.7.2025 pod č.j. MmP 94942/2025 žadatel požádal o prodloužení lhůty k předložení požadovaných dokladů a to do 30.9.2025. Stavební úřad podané žádosti vyhověl a dne 7.7.2025 pod č.j. MmP 95138/2025 byla vydána výzva k předložení podkladů s lhůtou k předložení do 30.9.2025. Současně bylo řízení přerušeno.

Dne 24.9.2025 žadatel podanou žádost doplnil. Stavební úřad oznámil dne 25.9.2025 pod č.j. MmP 132500/2025 zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 4.11.2025, o jehož výsledku byl sepsán protokol. Do ústního jednání stavební úřad neobdržel žádné námítky účastníků řízení, ani připomínky dotčených orgánů. Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí stavebnímu úřadu dne 30.9.2025 pod č.j. MmP 134784/2025 sdělil, že se z jednání omlouvá.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (dle § 144 odst. 1 správního řádu více jak 30) byly účastníkům řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona písemnosti v územním řízení doručovány veřejnou vyhláškou (§ 87 odst. 1 stavebního zákona).

Při ústním jednání a místním šetření byl sepsán protokol. Účastníci řízení pan Jiří Tesner, nar. 1986 a pan Karel Lopata, nar. 1952 do protokolu sdělili, že silnice není ve stavu, aby byla použitelná pro podaný návrh. K těmto námitkám stavebník do protokolu uvedl, že s námitkami nesouhlasí, vzhledem k tomu, že projektová dokumentace obsahuje posouzení stávající komunikace. V současné době probíhá jednání s Magistrátem města Pardubice, odborem majetku a investic o případném budoucím vybudování, případně rekonstrukci stávající komunikace.

V souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu stavební úřad dne 5.11.2025 pod č.j. MmP 152388/2025 vyrozuměl účastníky řízení, že byly shromážděny všechny podklady pro vydání rozhodnutí a mají možnost se k nim vyjádřit, a to do 7 dnů ode dne doručení.

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 plnění 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 hranici 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 opakovaně vyzýval 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 bez bližších podrobností a detailů, neboť se jedná o dokumentaci k umístění stavby, přičemž předmětná stavba bude dále vyžadovat vydání Povolení stavby dle § 171 nového stavebního zákona.

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.

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 je dopravně napojena na místní komunikaci III. třídy na pozemku parc.č. 2978/1 v k.ú. Pardubice. Povolení tří sjezdů z pozemku parc.č. 2978/4 na místní komunikaci bylo odborem dopravy Magistrátu města Pardubic vydáno dne 21.8.2025 pod sp.zn. SZ_MMP 133307/2024. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 6.9.2025.

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.

Dle doložené projektové dokumentace, souhrnná zpráva, část B.4 Dopravní řešení zpracovatel projektové dokumentace uvádí:

„Kapacitní posouzení:

Administrativní budova o užité ploše 2330 m² bude generovat převážně dopravu osobními automobily zaměstnanců a návštěvníků.

Požadovaný počet parkovacích stání byl stanoven dle výpočtu na základě ČSN 73 6110 a vyhlášky č. 268/2009 Sb. (celkem 30 stání). Tato hodnota odpovídá odhadované denní dopravní zátěži cca 60–80 jízd osobních automobilů v obousměrném provozu (počítáno s příjezdem a odjezdem každého vozidla).

Podle ČSN 73 6120 – Kapacita pozemních komunikací je kapacita obousměrné obslužné komunikace v základním uspořádání cca 2 000 – 3 000 vozidel/den na jeden jízdní pruh, což výrazně převyšuje očekávané zatížení navrhovaného záměru.

Technické parametry komunikace:

Stávající panelová komunikace má šířku min. 3,5 m, v místě křižovatky je rozšířena na 5,5 m. Tyto parametry odpovídají normovým požadavkům pro funkční skupinu C a umožňují bezpečné vyhnutí dvou osobních vozidel nebo průjezd většího vozidla (např. HZS, svozová technika).

Komunikace je kapacitně a šířkově způsobilá k zajištění přístupu k objektům a obsluze všech parkovacích a garážových stání.

Dopravní význam napojení je v souladu s ČSN 73 6110 čl. 8.4.4 hodnocen jako dopravně nevýznamný sjezd (do 20 parkovacích stání v přímé návaznosti, celkově řešeno v rámci areálové komunikace).

Posouzení únosnosti stávající panelové komunikace

Stávající přístupová komunikace (p.č. 2978/1) je zařazena do funkční skupiny C – obslužné komunikace dle ČSN 73 6110 a je navržena a prováděna v souladu s požadavky této normy. Z hlediska konstrukčního chování je stávající panelová (rigidní) vozovka pro účely obslužného provozu výhodná, protože pevná betonová deska rozkládá bodové zatížení do větší plochy podloží (efekt „rozloženého zatížení“) a obecně lépe přenáší vyšší bodové a krátkodobé zatížení než tenké vrstvy asfaltu.

Pro záměr administrativní budovy o užitné ploše 2330 m² a se 30–40 venkovními parkovacími místy (celkem 30 stání jak je navrženo) lze realisticky očekávat provoz tvořený převážně osobními automobily. Převodním koeficientem ESAL (ekvivalentní 80 kN osy) má běžný osobní automobil velmi malé hodnoty (řádově 0,0002–0,0005 ESAL/Průjezd). To znamená, že i při konzervativním odhadu 80–300 průjezdů/den za celé návrhové období (např. 20 let) vznikne řádově stovky ESAL (výpočet níže), tedy hodnoty mnohem nižší než návrhové zatížení, pro které se typicky navrhuje místní komunikace či betonové panely. Účinek osobních vozidel na rigidní (panelovou) vozovku je proto pro provoz navrhovaného objektu zcela marginální.

Z praktického hlediska: panelová konstrukce místních obslužných komunikací bývá navrhována tak, aby zvládla vyšší bodová zatížení a přechodné těžší průjezdy (zásah HZS, svozové vozy) bez lokálního přetvoření; parametry šířky a rozšíření (3,5 m pruh + 5,5 m rozšíření v křižovatce) umožňují průjezd i vyhnutí standardních zásahových vozidel. Na základě výše uvedeného konstatujeme, že panelová komunikace je i z hlediska únosnosti plně dostačující pro provoz navrhovaného záměru.“

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.

Z odborného posouzení projektanta vyplývá, že stávající místní komunikace je kapacita obousměrné obslužné komunikace v základním uspořádání cca 2 000 – 3 000 vozidel/den na jeden jízdní pruh, je tedy kapacitně dostačující pro navrhované stavby. Kapacita výrazně převyšuje očekávané zatížení navrhovaného záměru. Dále uvedl, že stávající panelová komunikace je z hlediska únosnosti pro navrhované kapacity staveb plně dostačující.

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 22 parkovacích stání. Dle podané žádosti budou na pozemku stavby a ve stavbách 30 parkovacích stání, tímto je požadavek vyhlášky a norem splněn.

Pro návrh staveb bylo vydáno kladné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje, které vycházelo z Požárně bezpečnostního řešení stavby vypracovaného Tomášem Hrdouškem, autorizovaným technikem pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT1400588. 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 umísťované stavby jsou přístupné ze stávající místní komunikace, 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 umísťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových“. Navrhované stavby jsou stavbami nebytovými obsahujícími pobytové místnosti. Z tohoto důvodu se na ně požadavky na odstupy vztahují a stavební úřad je tedy posuzoval.

Z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vyplývá, že navrhované stavby jsou v nejužším místě od sousedních rodinných domů v ul. Na Drážce východním směrem umístěny ve vzdálenosti cca 20 m, přičemž výška navrhované stavby SO 02 je 6,75 m, výšky rodinných domů v této ulici jsou max. 7 m (přízemí + podkroví). Severním směrem je odstup od sousední stavby na p.p.č. stavebním 10939 v k.ú. Pardubice navržen 30 m. Stavba na pozemku p.č. stavební 10939 je jednopodlažní o výšce cca 6 m.

Umístění staveb a odstupy staveb jsou v souladu s požadavky § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Návrh stavby také splňuje požadavky na hospodaření se srážkovými vodami dle § 20 odst. 5 c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., kdy dešťové vody budou na pozemku zasakovány na pozemku stavebníka. Podrobněji bude zasakování řešeno pro všechny stavby souboru v Povolení stavby.

Dle § 20 odst. 5 písm. a) a b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je dále zajištěno parkování pro nově navrhované hotely, a to na pozemcích stavby, nikoliv na veřejném prostranství (viz. popsáno výše). Dále je odpovídajícím způsobem řešeno nakládání s odpadem (přístřešky na popelnice) a likvidace odpadních vod novou přípojkou do stávající kanalizace v místě.

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.

Úřad územního plánování odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic vydal dne 25.11.2024 pod sp.zn. OHA/148245/2024/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:

1. Soulad projektové dokumentace z hlediska politiky územního rozvoje

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

2. Soulad projektové dokumentace z hlediska územně plánovací dokumentace

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 pozemcích parc. č. 708/33, 2978/4 v katastrálním území Pardubice (dále také jen „předmětné pozemky“). Části předmětných pozemků dotčené řešeným záměrem se dle Územního plánu města Pardubice (dále také jen „územní plán“) nacházejí v zastavitelné ploše **104/z** s rozdílným způsobem využití **OZ – Občanská vybavenost základní**.

Plochy občanské vybavenosti základní jsou územím využitým pro občanskou vybavenost místního významu.

Zástavba je tvořena monofunkčními solitérními objekty a areály nebo objekty víceúčelovými (integrovanými).

Přípustné využití hlavní:

- stavby a zařízení pro obchod do 1000 m² prodejní plochy
- stavby a zařízení pro služby
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení pro přechodné ubytování do 50 lůžek
- stavby a zařízení pro veřejnou správu, administrativu, peněžnictví místního významu
- stavby a zařízení pro školství
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby
- stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
- stavby a zařízení církevní, historické památky místního významu

Přípustné využití doplňkové

- zařízení pro sport a relaxaci
- stavby pro sport v areálech školství
- služební byty
- stavby a zařízení technického vybavení
- zařízení provozního vybavení
- zařízení veterinární péče
- veřejná WC

- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
- manipulační plochy dopravní obsluhy
- garáže pro služební vozidla
- stavby a zařízení hromadné dopravy (např. zálivy, zastávky)
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- veřejná a zeleň
- užitkové a okrasné zahrady v areálech školství a sociálních služeb
- dětská hřiště
- drobná architektura, vodní prvky

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu průmyslovou a lehkou
- stavby pro výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí
- jednopodlažní prodejny nad 2500 m², vícepodlažní nad 4000 m²
- stavby pro skladování a manipulaci s materiály
- hromadné garáže a čerpací stanice PHM
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a likvidaci odpadů
- stavby a zařízení dopravní a technické vybavenosti a provozního vybavení s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- stavby a zařízení pro zemědělství

Pro zastavitelnou plochu 104/z jsou směrnou částí územního plánu stanoveny následující regulativy:

P: 2 NP KZ: 0,7

vysvětlení regulačních prvků:

P – maximální podlažnost (stanovující maximální možnou podlažnost objektu v daném území)

KZ – koeficient zastavění (vyjadřující podíl ploch zastavěných či k zástavbě určených (stavby i zpevněné plochy) na celkové ploše posuzovaného území)

Navrhované objekty pro administrativu jsou v ploše s rozdílným způsobem využití OZ – Občanská vybavenost základní přípustným využitím. Regulativy pro zastavitelnou plochu 104/z jsou předmětným záměrem, který navrhuje dvoupodlažní objekty včetně zpevněných ploch na pozemcích s celkovou zastavěností o rozloze 1658 m² respektovány.

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.

Dvoupodlažní administrativní objekty jsou umísťovány při západním okraji městské části Slovany. Stavby jsou umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu převážně dvoupodlažních rodinných domů při ulici Na Drážce, na areál autoskloservisu Carglass a na pás izolační zeleně při silniční komunikaci Kpt. Jaroše.

Předmětný záměr nepřevyšuje okolní zástavbu, svou hmotou a umístěním nenaruší stávající charakter lokality.

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

V souladu s ustanovením § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů stavební úřad vydal povolení kácení, včetně přiměřené náhradní výsadby stanovené v doloženém závazném stanovisku JES, které vydal odbor životního prostředí Magistrátu města Pardubic dne 13.11.2024 č.j. OŽP/125375/24/FR.

Odůvodnění výroku III. a IV. tohoto rozhodnutí:

Orgán ochrany přírody prověřil žádost o povolení kácení topolu kanadského o obvodu kmene 115 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí, topolu kanadského o obvodu kmene 119 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí, topolu kanadského o obvodu kmene 126 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí, topolu kanadského o obvodu kmene 314 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí v souvislosti s uvedeným záměrem a s kácením souhlasil za předpokladu splnění výše uvedených podmínek.

Podmínka č. 1) Povolení kácení převážně v době mimo dobu hnízdění, zpravidla v době vegetačního klidu, vychází z obvyklých zvyklostí. Omezení doby, v níž je povolené kácení stromů, má mimo jiné účel zabránit negativnímu vlivu na hnízdící ptáky.

Podmínka č. 2) Jelikož se jedná o 4 kusy velmi vzrostlých dřevin, tak vznikne pokácením dřevin ekologická újma, kterou lze v souladu s § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vykompenzovat uložením náhradní výsadby. MmP OŽP dospěl po dohodě s investorem k závěru, že za pokácení dřevin uloží náhradní výsadbu v rozsahu třiceti kusů dřevin, a to na pozemky dotčené záměrem. Druhy dřevin byly zvolen s ohledem k požadavkům investora a lokalitě, kde dojde ke kácení. Dřeviny, které jsou jako náhradní výsadba zvoleny, jsou dřevinami, které v dané lokalitě dobře prospívají a budou vhodně doplňovat areál výstavby. Lokalita náhradní výsadby je zvolena tak, aby k výsadbě došlo v lokalitě, kde reálně dojde ke kácení dřevin.

Jako náhradní výsadba jsou uloženy: 2 kusy *Quercus robur* ve velikosti 14-16 cm
5 kusů *Corylus avellana* ve velikosti 80 cm
15 kusů *Prunus spinosa* ve velikosti 40 cm
8 kusů *Crateagus laevigata* ve velikosti 60 cm

Při výsadbě budou dodrženy tyto podmínky:

- a) pro výsadbu bude použit výsadbový materiál splňující veškeré ukazatele jakosti 1. třídy dle platné normy ČSN 46 4902 Výpěstky okrasných rostlin.
- b) dřeviny budou vysazeny se zemním balem, ve stanovené velikosti, do předem připravené jámy s kompletní výměnou zeminy.
- c) při výsadbě budou dodrženy veškeré postupy uvedené v arboristických standardech Výsadba stromů SPPK A02 001:2013 vydaných Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR.

Výsadba bude provedena do 1 roku od dokončení stavebních činností na které je kácení dřevin vázáno.

Podmínka č. 3) V souvislosti s náhradní výsadnou je ukládána i povinnost následné péče o dřeviny, která se ukládá v délce pěti let ode dne provedení náhradní výsadby. Pět let je standartně ukládaná doba pro následnou péči, a to z důvodu, že dřeviny potřebují v období po výsadbě péči, aby došlo ke kvalitnímu zakořenění a k řádnému ujmoutí jedince.

Následná péče spočívá především v zajištění:

- a) provedení výchovných řezů
- b) pravidelné kontroly a údržby kotvících prvků
- c) dostatečné pravidelné zálivky
- d) přihnojování dřeviny
- e) pravidelného doplňování mulče
- f) náhrady dřeviny v případě jejího úhynu

Podmínka č. 4) Protože důvodem kácení je kolize se stavebním záměrem, stanoví orgán ochrany přírody podmínku, že kácení je možné až po vzniku práva provést stavební záměr podle stavebního zákona.

Podmínka č. 5) MmP OŽP pokládá za nejdůležitější ochranu dřevin, které v současnosti rostou v lokalitě zamýšleného záměru a vlivem stavby by mohlo dojít k jejich poškození. MmP OŽP proto stanovil podmínky ochrany těchto dřevin. Pokud se předejde poškození a ztrátě vitality stavbou dotčených dřevin, po ukončení prací bude dotčená vegetace schopna rychlejší regenerace. Zejména přejezdy těžké techniky v blízkosti dřevin vidí MmP OŽP jako velmi rizikové. Proto MmP OŽP stanovil jako nutnost dodržení standard AOPK ČR.

Ke kácení jsou určeny čtyři stromy (4 topoly kanadské), které rostou v kolizi s plánovanou stavbou. Dřevinám se nelze vyhnout, není známo žádné jiné technické řešení, aby mohl být strom na stanovišti ponechán. Strom tu obecně plní funkce, jako je produkce kyslíku, tlumení hluku, zachytávání poléťavého prachu, ochlazování vzduchu apod.

Stavební úřad po posouzení podané žádosti konstatuje, že na základě doložených podkladů je navrhované umístění staveb v souladu s požadavky § 90 odst. 1 písm. a-c) stavebního zákona.

Žadatel doložil kladná stanoviska dotčených orgánů:

Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje ze dne 2.1.2025 č.j. HSPA -3278-3/2024.

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje ze dne 10.4.2025 sp.zn. KHSPA 05704/2025/HP-Pce s podmínkami č.1-6, které byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí ve výroku II.

Úřad městského obvodu Pardubic III. odbor dopravy a životního prostředí ze dne 18.6.2025 č.j. ÚMOP3/ODŽP/2781/2025/Šim, podmínky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí ve výroku II.

Úřad městského obvodu Pardubic I. odbor dopravy a životního prostředí ze dne 3.8.2025 č.j. ÚMOI/5865/2025/TAJ/Kř, podmínky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí ve výroku II.

Magistrát města Pardubic, úsek památkové péče dne 15.10.2024 č.j. MmP 129745/2024.

Ministerstvo obrany ČR, sekce majetková dne 27.9.2024 č.j. MO 781575/2024-1322.

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí stanovisko JES ze dne 13.11.2024 č.j. OŽP/125375/24/fr, podmínky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí ve výroku III a IV.

Krajské ředitelství Policie Pardubického kraje, dopravní inspektorát ze dne 18.10.2024 č.j. KRPE-91434-2/ČJ-2024-170606, podmínky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí ve výroku II.

Státní energetická inspekce, územní inspektorát dne 3.12.2024 č.j. SEI-3159/2024.

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství závazné stanovisko dne 25.6.2025 č.j. KUPA-14875/2025-2, podmínky byly zahrnuty do výroku II.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, 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, což stavební úřad v odůvodnění odůvodnil.

Okruh účastníků řízení byl v územním řízení vymezen dle § 85 stavebního zákona na žadatele; obec; vlastníky přímo dotčených pozemků, na kterých bude záměr uskutečněn a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Před vydáním rozhodnutí bylo účastníkům řízení dle § 36 odst. 3 správního řádu umožněno vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

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:

Městský obvod Pardubice I., Městský obvod Pardubice III.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 3202/1, parc. č. 701/8, 712/9, 2978/6, 3884/9, 3884/10 v katastrálním území Pardubice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice, Bílé Předměstí č.p. 532, č.p. 533, č.p. 534, č.p. 535, č.p. 536, č.p. 537, č.p. 538, č.p. 539, č.p. 540, č.p. 541 a č.p. 938

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Při ústním jednání stavební úřad obdržel námitky účastníků řízení pana Jiřího Tesnera a Karla Lopaty ve znění – silnice není ve stavu, aby byla použitelná pro podaný návrh. K těmto námitkám při ústním jednání žadatel do protokolu uvedl, že s námitkami nesouhlasí, a to vzhledem k tomu, že projektová dokumentace obsahuje posouzení stávající komunikace. V současné době probíhá jednání s Magistrátem města Pardubic, odborem majetku a investic o případném budoucím vybudování, případně rekonstrukci stávající komunikace.

K podané námitce stavební úřad uvádí, že v odůvodnění rozhodnutí na straně 12-13 je podrobně popsáno jaké jsou nové nároky na dopravní infrastrukturu, a to z hlediska rozsahu navrhované stavby a odkaz na projektovou dokumentaci. Z odborného posouzení projektanta vyplývá, že stávající místní komunikace je kapacita obousměrné obslužné komunikace v základním uspořádání cca 2 000 – 3 000 vozidel/den na jeden jízdní pruh, je tedy kapacitně dostačující pro navrhované stavby. Kapacita výrazně převyšuje očekávané zatížení navrhovaného záměru. Dále uvedl, že stávající panelová komunikace je z hlediska únosnosti pro navrhované kapacity staveb plně dostačující.

Stavební úřad podmínkami ve výroku II stanovil mj. i podmínky pro vypracování projektové dokumentace pro Povolení stavby dle nového stavebního zákona, včetně Zásad organizace výstavby, tj. vozidel stavby, velikost vozidel apod. právě z hlediska stávající ulice Luční v Pardubicích (viz. podmínka č. 9 tohoto rozhodnutí). K žádosti o Povolení stavby je také povinnost žadatele předložit závazná stanoviska dotčených orgánů. V řízení o Povolení stavby se budou moci účastníci řízení k podanému záměru opětovně vyjádřit.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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 nepřípustné.

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

Příloha: koordinační situace stavby zveřejněná na úřední desce Magistrátu města Pardubice,
www.pardubice.eu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce www.pardubice.eu .

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 21000 Kč byl zaplacen dne 25.9.2025.

Obdrží:

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

Ondřej Jirků, IDDS: 2xa73g7

trvalý pobyt: Moravec č.p. 124, 393 01 Pelhřimov

zastoupení pro: A12 architekti spol. s r.o., Spojilská 232, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

zastoupení pro: BDS PROJEKT s.r.o., Arnošta z Pardubic 2082, 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

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., IDDS: xsdgv3v

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6

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

Služby města Pardubice a.s., IDDS: yc9gb95

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

Městský obvod Pardubice III, IDDS: 5pmbyi2

sídlo: Jana Zajíce č.p. 983, Studánka, 530 12 Pardubice 12

Městský obvod Pardubice I, IDDS: 5hpbxht

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

Dopravní podnik města Pardubice a.s., IDDS: wk3drnu

sídlo: Teplého č.p. 2141, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz

sídlo: Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle

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

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

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

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 3202/1, parc. č. 701/8, 712/9, 2978/6, 3884/9, 3884/10 v katastrálním území Pardubice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice, Bílé Předměstí č.p. 532, č.p. 533, č.p. 534, č.p. 535, č.p. 536, č.p. 537, č.p. 538, č.p. 539, č.p. 540, č.p. 541 a č.p. 938

dotčené orgány:

Úřad městského obvodu Pardubice III, IDDS: 5pmbyi2

sídlo: Jana Zajíce č.p. 983, Studánka, 530 12 Pardubice 12

Úřad městského obvodu Pardubice I, 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
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Královéhradecký a Pardubický kraj, IDDS: hq2aev4
sídlo: Ulrichovo náměstí č.p. 810/4, 500 02 Hradec Králové 2
Krajský úřad Pardubického kraje, ODSH - oddělení silničního hospodářství, IDDS: z28bwu9
sídlo: Komenského náměstí č.p. 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice 2
Magistrát města Pardubic-odbor dopravy, 17. listopadu č.p. 303, 530 21 Pardubice
Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta, Štrossova č.p. 44, 530 21 Pardubice
Magistrát města Pardubic - OŽP, Štrossova č.p. 44, 530 21 Pardubice
Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 01 Praha 6-Hradčany
Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Dopravní inspektorát, IDDS: ndihp32
sídlo: Rožkova č.p. 2757, 530 12 Pardubice 12

