

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: SÚ 170630/2025/Pet

Č.j.: MmP 36684/2026

Vyřizuje: Petrusová Zita, tel.: +420466859157

oprávněná úřední osoba, 340.00, V/10

Pardubice, dne 27.2.2026



S00BX02V58FV

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Sokolovská 700, Karlín, 186 00 Praha 86, kterého zastupuje AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, Sokolovská 700, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86, kterou zastupuje Hradecká projekční a developerská kancelář, s.r.o., IČO 26000351, Antonína Petrofa 2151/1a, Hradec Králové, kterého zastupuje Projecticon s.r.o., IČO 28809459, Antonína Kopeckého 151, 549 22 Nový Hrádek(dále jen "stavebník") dne 10.12.2025 podal žádost o povolení záměru:

"Bydlení na Spravedlnosti - bytový dům A" **Pardubice, Zelené Předměstí, ulice Na Spravedlnosti**

(dále jen "záměr") na pozemcích st. p. 3784, 5051, 8879, parc. č. 2499/129, 2500/4, 2500/18, 2500/8 v katastrálním území Pardubice.

Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Záměr obsahuje:

Řešená lokalita se nachází v Pardubicích v městském obvodu Pardubice V a leží mezi ulicemi Na Spravedlnosti, Rokycanova a K Vinici v ploše bývalého areálu společnosti Autoforum. Záměr novostavby bytového domu „A“ s přípojkami inženýrských sítí a komunikacemi je navržen na pozemcích parc. č. st. 3784; st. 5051; st. 8879; 2499/129; 2500/4; 2500/18 v k.ú. Pardubice.

Hlavní vjezd do území je z ulice Na Spravedlnosti stávající průsečnou křižovatkou s ulicí Boženy Vikové-Kunětické. Areál je dále částečně přístupný vjezdem z ulice Rokycanova. Podél ulice Rokycanova se nachází stabilizovaná výšková bytová zástavba, podél ulice K Vinici je zástavba několika menších bytových a rodinných domů. Podél ulice Na Spravedlnosti směrem k ulici S.K. Neumanna se nachází několik rodinných domů. Hlavní vstupy do areálu jsou z ulice Na Spravedlnosti, Rokycanova a S. K. Neumanna v Pardubicích. Vjezd do objektu BD A je pomocí nových pozemních komunikací (větvě A, B a C).

Bytový dům A

Jedná se o novostavbu bytového domu obdélníkového půdorysu. Bytový dům má šest nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží o půdorysném rozměru cca 107,85x42,55 m. V prvním podzemním podlaží se nacházejí parkovací místa, sklípky a technické zázemí bytového domu. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny vstupní prostory, parkovací stání, sklípky, komerční prostory a technické zázemí bytového domu. V ostatních nadzemních podlažích jsou situovány byty a ateliéry. Celkem je v bytovém domě A navrženo 175 bytových jednotek, 13 komerčních jednotek a 35 ateliérů (nebytových prostor administrativního charakteru). Samotná stavba objektu bytového domu je umístěna na pozemcích parcelní čísla 2500/8, st. 3784, st. 5051, st. 8879 v k.ú. Pardubice.

Zastavěná plocha bytového domu 4589 m², podlahová plocha 22855 m², počet nadzemních podlaží 6; počet bytových jednotek 175; počet komerčních jednotek 13; počet ateliérů (nebytový prostor

administrativního charakteru) 35; výška stavby bytového domu 19,2 m od $+0,000 = 221,10$ m.n.m. Bpv; předpokládaná kapacita počtu osob ve stavbě 440 osob.

Architektonické a výtvarné řešení vychází z umístění objektu v dane lokalitě, orientaci ke světovým stranám a požadavkům investora. Hlavní cílem bylo vytvořit čisté bydlení s komerčně využívaným přízemím a s respektováním okolní zástavby. Od 2.NP je poschodí ustupující. Střecha prostoru pro parkování v 1.NP slouží jako odpočinkové a zelené terasy bytů v 2.NP. Hmotové řešení vychází z čistých tvarů „krychle a kvádrů“ s vysazenými balkony a lodžii. Fasáda a ostění lodžii jsou barevně i strukturálně odlišeny od hladkých omítek pomoci, keramického obkladu. Fasády jsou světle (světle šeda) s částmi ve tmavé fasádě (tmavě šeda), okna plastová v antracitové barvě včetně parapetů ve stejné barvě. Antracitové zábradlí v provedení svislých ocelových profilů, dává celému komplexu potřebný detail. Terasy před byty v patru jsou z betonové dlažby. Bytový dům má 6 nadzemních podlaží a jedno podzemní. V podzemním podlaží jsou umístěna parkovací stání, kde jsou i sklepi koje pro bytové jednotky, technické místnosti pro umístění předávací stanice a rozvaděčů dalších technologií. V 1.NP jsou umístěna parkovací stání, sklepi koje pro bytové jednotky, technické místnosti pro umístění předávací stanice a rozvaděčů dalších technologií. Vše je doplněno úklidovou místností, kočárkárnou a místností pro úschovu kol. V 1.NP je dále umístěno 10 komerčních jednotek, dětská skupina, kavárna a vietnamské bistro. Ve 2.NP je umístěno 35 bytů a 7 ateliérů. Část bytů a ateliérů má přístup k odpočinkovým a zeleným terasám nad prostory parkovacích stání v 1.NP. Ve 3.NP – 6.NP je umístěno 35 bytů a 7 ateliérů na patro. Každý byt je vybaven vlastním balkonem nebo lodžii, byty v 2. NP jsou s terasami. Provozní řešení je uživatelsky přehledné a srozumitelné. Přímá vazba z garáže k vertikálním komunikacím vybavených výtahy do všech sekcí je jasně definovaná.

Tato část projektu (2.etapa) navazuje na předchozí pátevní síť a přípojky navrhované budoucí lokality k bydlení na vodovodní síť města Pardubice, včetně vodovodních přípojek pro jednotlivé budoucí bytové objekty v lokalitě. Odkanalizování lokality od splaškových vod je předmětem samostatného oddílu

Vodovodní přípojky budou napojeny v místech zaslepení (z 1. Fáze) na pozemku parc.č. 2500/8 v k.ú. Pardubice a pokračovat až do objektu bytového domu „A“, kde bude za obvodovou stěnou umístěna VDM sestava (viz. část ZTI).

Vod. přípojka „A.1“ PE100 RC (SDR11) D75 mm 2,0 m

Vod. přípojka „A.2“ PE100 RC (SDR11) D75 mm 2,0 m

Přípojka elektřiny NN

Do objektu bude přivedena zemní kabelová přípojka NN z trafostanice, která bude budována v 1. etapě výstavby a bude umístěna v areálu. Přípojka bude do objektu vtažena pod stropem v 1.PP odkud bude pomocí kabelového žlabu neperforovaného 500x100 dovedena k rozvaděči objektu.

Nakládání se splaškovými vodami

Tato část projektu (2.etapa) navazuje na předchozí pátevní síť a přípojky navrhované budoucí lokality k bydlení na vodovodní síť města Pardubice, včetně splaškových přípojek pro jednotlivé budoucí bytové objekty v lokalitě. Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch jsou předmětem samostatného oddílu 2.0.6.4.5 Dešťová kanalizace. Kanalizační splaškové přípojky budou napojeny v místech zaslepení (z 1. etapy) a pokračovat až k objektu bytového domu „A“, kde budou napojeny na výstupy vnitřní.

Navržené potrubí:

- Kanalizační přípojka „A.1“ PVC-U (SN10) DN 200 2,0 m
- Kanalizační přípojka „A.2“ PVC-U (SN10) DN 200 2,0 m
- Kanalizační přípojka „A.3“ PVC-U (SN10) DN 200 20,0 m
- Kanalizační přípojka „A.4“ PVC-U (SN10) DN 200 8,5 m
- Kanalizační přípojka „A.5“ PVC-U (SN10) DN 200 19,0 m.

Srážková kanalizace ze střech BD

Navržená dešťová kanalizace má za úkol odvádět dešťové vody ze střech objektů BD v lokalitě do podzemních zasakovacích prvků (galerií), kde se budou tyto vody přirozeně infiltrovat do geologického podloží. Dešťové potrubí je navrženo plastové PVC ULTRA SOLID (SN10) DN 200 mm. Uložení potrubí je navrženo dle vzorového příčného řezu na 100 mm pískové lože s následným obsypem a předepsaným hutněním. Potrubí bude zaústěno do vsakovacích prvků, které jsou navrženy na 2-2,3 násobek návrhové srážky.

Vytápění - Přípojka prim. Horkovodu EOP+PS

Rozvodů primárního horkovodu a nové předávací stanice B011 (PS) v napojovaných objektech v Pardubicích v blízkosti ulice Na Spravedlnosti bude v délce cca 1,9m.

Rozvodní potrubí teplovodu bude uloženo v zemi v předizolovaném oc. potrubí FINTHERM což je požadavkem provozovatele tepelné sítě EOP distribuce a.s. Stavba bude probíhat v jedné etapě, za předpokladu, že bude již provedena přípojka prim. horkovodu do objektu B dle samostatné PD, kde z rozvodu do této stanice je vysazena odbočka sloužící jako napojovací bod. Přípojka PIP bude končit v samostatné místnosti v BD A za suterénním zdívem a zakončena zkratem a hlavními uzávěry. Přípojka bude propojena potrubím s PS.

Dopravní řešení

Navrhované řešení je vázané na výstavbu etapy 1 (Bydlení Na Spravedlnosti – bytový dům B-F). V etapě 1 je řešena výstavba nových páteřních komunikací do zájmového území s připojením na ulici Na Spravedlnosti a Rokycanova. Nové komunikace etapy 1 jsou v režimu Zóna 30 s předností v jízdě zprava.

Nově navržené zpevněné plochy řeší návaznost na etapu 1 a na současný stav, kde se navrhuje stavební úpravy stávajících zpevněných ploch. Kolem vstupů do bytového domu A je navržena stavební úprava stávajících chodníků a nový návrh zpevněných ploch (chodník a parkování) u komunikace Větev A – etapy 1. Dále je navrženo dokončení místa pro přecházení přes Větev B k objektu E etapy 1 a dopravní napojení garáží a odpadů objektu A na větev B etapy 1.

Stávající plochy a hrany komunikací podél ulic Na Spravedlnosti a Rokycanova, budou stavebně upraveny s užitím stávajících prvků: dlažeb (barva a tvar) a obrubníků (žulové) = snaha o znovupoužití stávajících prvků a eliminace tak stavebních odpadů a zachování stávajícího rázu ulice.

Pro novostavbu bytového domu A je navrženo 39 krátkodobých parkovacích stání a 92 dlouhodobých parkovacích stání, včetně stojanů na kola. Parkovací stání jsou v 1.PP a 1.NP bytového domu a na venkovních plochách.

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"), vyrozumívá podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky do

15 dnů od doručení tohoto oznámení.

K později uplatněným závazným stanoviskům a námitkám 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 námitky směřující k hájení jejich procesních práv. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námítky. Stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Osoba, o které tak stanoví jiný zákon, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle stavebního zákona.

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.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyznění 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 vyznění 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.

Zita Petrusová
referent stavebního úřadu

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Pardubic www.pardubice.eu, kde bude zveřejněna i koordináční situace stavby.

Obdrží:

účastníci dle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona (dodejky):

Projecticon s.r.o., IDDS: a3bv5y7

sídlo: Antonína Kopeckého č.p. 151, 549 22 Nový Hrádek

zastoupení pro: AMISTA investiční společnost, a.s., Sokolovská 700, Praha 8-Karlín, 186 00

Praha 86

zastoupení pro: IMOS development otevřený podílový fond, Sokolovská 700, Karlín, 186

00 Praha 86

Statutární město Pardubice, odbor majetku a investic Magistrátu města Pardubice, Pernštýnské nám. č.p. 1, 530 21 Pardubice

EOP Distribuce, a.s., IDDS: gvjzp6d

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

CATLIKE s.r.o., IDDS: u65peew

sídlo: U Rustonky č.p. 714/1, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

EDERA Group a.s., IDDS: bz2r37g

sídlo: Arnošta z Pardubic č.p. 2789, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acih

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku, oddělení stavebního úřadu, IDDS: 6bnaawp

sídlo: Na Pankráci č.p. 72, 140 00 Praha 4

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

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

Městský obvod Pardubice V, IDDS: mbbbxhp

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

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

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

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

ČD - Telematika a.s., Servis kabelových sítí Pardubice, skupina ochrany a dokumentace, IDDS: dgzjrp

sídlo: Perneroва č.p. 2819/2a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Služby města Pardubice a.s., IDDS: yc9gb95

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

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. 1, 169 00 Praha 69

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

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 3648, 3786, 7244/1, 8131, 8740, 11472, 11473, 11530, 3783/1, parc. č. 2499/135, 2500/1, 2500/31, 2502/2, 2502/3, 2502/6, 5064 v katastrálním území Pardubice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice, Zelené Předměstí č.p. 2011, č.p. 1536, č.p. 2618, č.p. 2619, č.p. 2620, č.p. 2901, č.p. 2911, č.p. 2912, č.p. 2913, č.p. 2917, č.p. 2918, č.p. 2919, č.p. 2920 a č.p. 2106

dotčené orgány

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

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

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

Magistrát města Pardubic, Odbor životního prostředí, Štrossova č.p. 44, 530 02 Pardubice 2

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

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

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

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

ostatní

Centrum Kosatec, z. s., IDDS: ruijaek

sídlo: Sladkovského č.p. 2824, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2