

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD

Štrossova 44, Pardubice 53021



Sp. zn.: SÚ 151352/2025/Pa

Č.j.: MmP 113395/2026

Pardubice, dne 11.6.2026

Vyřizuje: Paulišová, tel. +420466859179

oprávněná úřední osoba

340.00, V/10



S00BX02ZKWAL

K vyvěšení na úřední desku:

- Statutární město Pardubice, odbor informačních technologií, Štrossova 44, 530 21 Pardubice - internetové stránky MmP
- Statutární město Pardubice, Pernštýnské nám, 530 21 Pardubice - elektronická úřední deska

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Výroková část:

Magistrát města Pardubice, 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"), přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 8.10.2025 podal

Kryštof Kalhous, nar. 1.11.1988, Za Pasáží 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2,
kterého zastupuje KAPSTKA s.r.o., IČO 21710040, Semtín 97, 533 53 Pardubice 19

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu stavby

stavební úpravy a nástavba

na pozemku st. 358/9 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Pardubice (dále jen "stavba"), pro kterou bylo vydáno společné povolení sp. zn. SÚ 9574/2024/Pa dne 2.4.2024 a povolení změny stavby před dokončením sp.zn. SÚ 155415/2024/Pa ze dne 20.1.2025 – prodloužení lhůty dokončení stavby,

v tomto rozsahu:

- změna v opláštění nástavby – původně povolené opláštění sendvičovými panely s tepelným izolantem a opláštěným lakovaným plechem bude nově opláštění s izolací z PUR panelů, z vnitřní strany protipožární SDK, z venkovní strany Fundermax panely
- bude provedena pochozí střecha nástavby s pochozí vrstvou z laminátových desek, v rámci pochozí střechy bude instalována vřívka, hliníková pergola a zábradlí z mléčného skla
- jiné členění oken nástavby (5. NP), budou provedeny předokenní zastiňovací prvky-vnější žaluzie
- schodiště v b.j. bude provedeno jako ocelové.

Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve společném řízení (sp. zn. SÚ 9574/2024/Pa), vypracované oprávněnou osobou a projektové dokumentace ověřené v tomto řízení o změně záměru před dokončením (sp.zn. SÚ 151352/2025/Pa), vypracované oprávněnou osobou; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude dokončena podle podmínek pro umístění a provedení stavby vydaného společného povolení sp.zn. SÚ 9574/2024/Pa ze dne 2.4.2024, které nejsou tímto rozhodnutím nijak dotčeny; kromě podmínky č.1 pro provedení stavby, která je nahrazena podmínkou č. 1 tohoto rozhodnutí o změně záměru před dokončením.

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

Kryštof Kalhous, nar. 1.11.1988, Za Pasáží 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Jaroslava Daňhová, nar. 2.11.1993, Generála Svobody č.p. 338, Sedlec, 257 91 Sedlec-Prčice 1
Pavel Doležal, nar. 21.7.1966, Jezbořice č.p. 133, 530 02 Pardubice 2
Sabina Doležalová, nar. 17.6.1967, Jezbořice č.p. 133, 530 02 Pardubice 2
eStore CZ s.r.o., IČO 28787099, Starý Mateřov č.p. 152, 530 02 Pardubice 2
Josef Fiala, nar. 24..10.1967, 28. října č.p. 456, 533 03 Dašice v Čechách
Marek Hájek, nar. 22.9.1971, Pod Dubem č.p. 38, Dašice, 530 02 Pardubice 2
Petr Horák, nar. 9.6.1987, K Třešňovce č.p. 323, 533 75 Dolní Ředice
Edita Jičínská, nar. 30.9.1975, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
DiS Lucie Konrádová, 6.2.1981, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Mgr. Markéta Kožíšková, nar. 11.3.1985, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Zdeněk Kysilko, nar. 10.8.1986, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Martin Neuman, zrušen trvalý pobyt na území ČR
Petra Nováková, nar. 11.4.1989, K Třešňovce č.p. 323, 533 75 Dolní Ředice
MUDr. Tomáš Rejda, nar. 30.10.1953, K Barvírně č.p. 234, Nové Jesenčany, 530 02 Pardubice 2
Hana Rejdová, nar. 20.8.1965, K Barvírně č.p. 234, Nové Jesenčany, 530 02 Pardubice 2
Ing. Tereza Řihová, nar. 28.8.1988, Bezručova č.p. 145/12, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové 2
Petr Šrůta, nar. 1.12.1966, Mrštíkova č.p. 904/8, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové 9
Šárka Terpajová, nar. 26.4.1977, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Jiří Vančata, nar. 9.7.1991, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Alice Vaňková, nar. 12.4.1973, Pálenecká č.p. 921/64, Kukleny, 500 04 Hradec Králové 4
Kateřina Vašulinová, nar. 4.1.1987, Za Pasáží č.p. 1428, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Odůvodnění:

Dne 8.10.2025 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením.

Pro stavbu bylo vydáno:

- společné povolení sp. zn. SÚ 9574/2024/Pa dne 2.4.2024
- povolení změny stavby před dokončením sp.zn. SÚ 155415/2024/Pa ze dne 20.1.2025 – prodloužení lhůty dokončení stavby.

K žádosti byla doložena plná moc k zastupování stavebníka společností KAPSTKA s.r.o., IČO 21710040, Semtín 97, 533 53 Pardubice 19.

Stavební úřad zjistil, že žádost neosahovala požadované náležitosti podle § 184 stavebního zákona, proto stavebník opatřením ze dne 5.12.2025 vyzval k doplnění žádosti; k tomu mu určil přiměřenou lhůtu. Současně stavební úřad řízení přerušil. Žádost byla doplněna dne 1.4.2026.

Opatřením ze dne 20.4.2026 stavební úřad vyrozuměl známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení, ve vyrozumění stavební úřad podle § 188 odst. 1 stavebního zákona uvedl, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit. Vzhledem k tomu, že žádost

poskytovala dostatečné podklady pro posouzení záměru, nenařídil stavební úřad ústní jednání a v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona stanovil, že ve lhůtě do 15-ti dnů od doručení vyrozumění o zahájení řízení mohou účastníci řízení podat své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

V řízení se povinně aplikuje koncentrační zásada, tzn., že závazná stanoviska dotčených orgánů a námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději ve stanovené lhůtě pro podání námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů, jinak se k nim nepřihlíží. V tomto stanoveném termínu má tedy stavební úřad k dispozici kompletní podklady pro vydání rozhodnutí, a proto současně s vyrozuměním o zahájení řízení sdělil stavební úřad účastníkům řízení, že se v souladu s ustanovením § 36 odst.3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, k tomu jim určil přiměřenou lhůtu.

Okruh účastníků řízení stavební úřad stanovil v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona. Účastníkem řízení dle ustanovení § 182 stavebního zákona jsou stavebník; obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn; vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno; osoby o kterých tak stanoví jiný zákon.

Při vymezení účastníků řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena, stavební úřad posuzoval možné přímé dotčení umístěním navrhované stavby, mimo jiné z hlediska výšky a hmoty stavby, orientace k okolním stavbám a odstupů od hranic sousedních pozemků.

Stavební úřad vzal v úvahu skutečnost, že o povolením záměru nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

Vyrozumění o zahájení řízení a další úkony v řízení stavební úřad účastníkům řízení doručoval v souladu s ustanovením § 188 stavebního zákona. Účastníku řízení neznámého pobytu Martinu Neumanovi stavební úřad doručoval v souladu s ustanovením § 25 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Stejným způsobem bude doručeno i rozhodnutí ve věci.

Podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu byla stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, která byla kladná. Žádost obsahovala dokumentaci pro povolení změny záměru před dokončením zpracovanou autorizovanou osobou.

Stavební úřad v provedeném řízení o změně stavby před dokončením přezkoumal podanou žádost dle ustanovení § 193 stavebního zákona a shledal, že je v souladu s územně plánovací dokumentací:

dle Územního plánu města Pardubic po vydání XXII. změny, která nabyla účinnosti 8.5.2024 (dále jen „územní plán“), se předmětná stavba nachází ve stabilizovaném zastavěném území v ploše se způsobem využití SM – smíšené území městské; přestavba bytového domu je v souladu s přípustným využitím hlavním (stavby pro bydlení ve vícepodlažních objektech s integrovanou vybaveností) pro plochu s rozdílným využitím SM,

s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s požadavky na výstavbu, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotil a poměřoval ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad zjistil, že uskutečněním změny stavby před dokončením nebo užíváním předmětné stavby nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před dokončením.

Stavební úřad vychází pouze z podkladů ve spise založených, což jsou zejména stanoviska dotčených orgánů, která jsou kladná a garantují soulad stavby se zvláštními právními předpisy, podle kterých tyto orgány hájí veřejné zájmy.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy.

Stavební úřad při svém rozhodování postupoval tak, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v ustanovení § 2 správního řádu, tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality, ochrany dobré víry atd. Rozsah a způsob

zjišťování podkladů pro rozhodnutí určoval v souladu s ustanovením § 50 správního řádu stavební úřad. Rozhodnutí stavebního úřadu vychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

MO Pardubice I, Ing. Vojtěch Randák, Bc. Lucie Randáková, Tomáš Hejčl, Statutární město
Pardubice

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ustanovení § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování, které o odvolání rozhodne, a to cestou Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, u něhož se odvolání podává.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnosti rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník - odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Včas podané a přípustné odvolání má dle ustanovení § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

„otisk úředního razítka“

Markéta Paulišová
referent stavebního úřadu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15-ti dnů.

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne:.....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 27.4.2026.

Obdrží:

účastníci řízení podle § 182 písm.c) stavebního zákona (veřejná vyhláška): Účastníku řízení neznámého pobytu doručováno veřejnou vyhláškou dle § 25 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Martin Neuman, Zrušen trvalý pobyt na území ČR – bude doručeno veřejnou vyhláškou