

# MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD

Štrossova 44, Pardubice 53021



Sp. zn.: SÚ 86916/2025/ŠVAR SÚD12/25

Č.j.: MmP 183508/2026

Pardubice, dne 23.09.2026

Vyřizuje: Ing. Petra Švarcová

tel.: +420 705 732 601

e-mail: [petra.svarcova@mmp.cz](mailto:petra.svarcova@mmp.cz)

oprávněná úřední osoba, 340.00, V/10



S00BX032PBG3

## K vyvěšení na úřední desku:

Magistrát města Pardubice, elektronická úřední deska, Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice

Úřad městského obvodu Pardubice I, úřední deska, U Divadla 828, 530 02 Pardubice

## VÝZVA

### VYJÁDRĚNÍ K PODANÉMU ODVOLÁNÍ

**Společnost PSN Grand a.s., zastoupená členem správní rady Mgr. Ondřejem Heřmanem, IČ: 06806155, se sídlem náměstí Republiky 1400, 530 02 Pardubice** jako účastník řízení ve věci stavby „**Revitalizace náměstí Republiky v Pardubicích**“ na pozemcích st. p. 68, parc. č. 2669/4, 2669/3, 2664/9, 2664/5, 2664/4, 2664/8, 2664/7, 2794/1, 2664/6, 2665/10, 2665/9, 2654/8, 2664/3, 2665/41, 2661/4 v katastrálním území Pardubice, podala odvolání proti rozhodnutí, které vydal Magistrát města Pardubice, stavební úřad jako správní orgán dne 13.08.2026 pod spis. zn.: SÚ 86916/2025/ŠVAR, SÚD12/25, č.j.: MmP 146492/2026 na základě žádosti, kterou dne 19.06.2025 podal

**Statutární město Pardubice, IČ: 00274046, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice – Staré Město, 530 21 Pardubice, které zastupuje na základě plné moci společnost City Upgrade s.r.o., IČ: 02756021, Sokolská 317, 549 41 Červený Kostelec (dále jen "žadatel").**

Správní orgán Vám podle § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") zasílá stejnopis podaného odvolání a současně

### **v y z ý v á,**

účastníky řízení, aby se k němu vyjádřili ve lhůtě **10 dnů** ode dne doručení této výzvy.

Spisový materiál ve věci, včetně předmětného odvolání, je k dispozici k nahlédnutí (Magistrát města Pardubice, stavební úřad, úřední dny pondělí a středa 8,00 - 11,00, 12,00 - 17,00 hodin, v jiné dny po předchozí telefonické domluvě v kanceláři 203).

Bc. Mária Němcová  
vedoucí oddělení stavebního úřadu

**Příloha:**

- Stejnopis podaného odvolání

**Obdrží:**

Účastníci řízení podle § 182 písm. a) až c) stavebního zákona (dodejky, DS):

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí č.p. 1, Pardubice – Staré Město, 530 21 Pardubice  
City Upgrade s.r.o., IDDS: c43eu2f

sídlo: Sokolská č.p. 317, 549 41 Červený Kostelec

Statutární město Pardubice, Magistrát města Pardubic, odbor majetku a investic, U Divadla č.p. 828,  
Zelené Předměstí, 530 21 Pardubice

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

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

Služby města Pardubic a.s., IDDS: yc9gb95

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

Pardubický kraj, IDDS: z28bwu9

sídlo: Komenského náměstí č.p. 125, Pardubice – Staré Město, 532 11 Pardubice

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., IDDS: xsdgx3v

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

Římskokatolická farnost arciděkanství Pardubice, IDDS: zj7bibq

sídlo: Kostelní č.p. 92, Pardubice – Staré Město, 530 02 Pardubice

EOP Distribuce, a.s., IDDS: gvjsp6d

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

EDERA Group a.s., IDDS: bz2r37g

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

Správa a údržba silnic Pardubického kraje, IDDS: ffhk8fq

sídlo: Doubravice č.p. 98, 533 53 Pardubice

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

sídlo: Teplého č.p. 2141, Zelené Předměstí, 532 20 Pardubice

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha

Fastport a.s., IDDS: de6d3nc

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 1544, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

Telco Pro Services, a. s., IDDS: id6pgkc

sídlo: Duhová č.p. 1531/3, 140 00 Praha 4 – Michle

Jaroslav Stodola – MEGASPHERA, IDDS: 6frfnp5

sídlo: Milheimova č.p. 1284, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

NET4GAS, s.r.o., IDDS: 8ecyjt9

sídlo: Na hřebenech II č.p. 1718/8, P.O.BOX 22, 140 21 Praha 4 – Nusle

ČEPRO, a.s., IDDS: hk3cdqj

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice

MERO ČR, a.s., IDDS: a4we6rx

sídlo: Veltruská č.p. 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou

STARNET, s.r.o., IDDS: vka37bh

sídlo: Ant. Barcala č.p. 1446/26A, 370 05 České Budějovice

NEW TELEKOM, spol. s r.o., IDDS: ac5p5y9

sídlo: Přípotoční č.p. 1519/10c, Praha 10 – Vršovice, 101 00 Praha

UNI Promotion s.r.o., IDDS: agbnmn2

sídlo: Šlikova č.p. 294/31, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha 6

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

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

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

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

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i  
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4 – Chodov, 148 00 Praha 4  
Statutární město Pardubice, Městský obvod Pardubice I, IDDS: 5hpbxht  
sídlo: U Divadla č.p. 828, 530 02 Pardubice  
SITEL, spol. s r.o., IDDS: 69779z9  
sídlo: Baarova č.p. 957/15, 140 00 Praha 4 – Michle  
CNL INVEST s.r.o., IDDS: 2mqv6yw  
sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5 – Stodůlky, 155 00 Praha 5  
ČEZ ICT Services, a. s., IDDS: zbsdk9i  
sídlo: Duhová č.p. 1531/3, 140 53 Praha 4 – Michle  
Telco Infrastructure, s.r.o., IDDS: mdmbv6y  
sídlo: Duhová č.p. 1531/3, 140 00 Praha 4 – Michle  
TwigoNet Europe, SE, IDDS: pm9kvp7  
sídlo: Lipová č.p. 1785, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav  
Krajská knihovna v Pardubicích, IDDS: smy2css  
sídlo: Pernštýnské náměstí č.p. 77, Pardubice – Staré Město, 530 21 Pardubice

Účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona (doručí se veřejnou vyhláškou):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 2975, 280/1, 278/1, 2636/1, 285, 288, 287, 912/1, 912/3, 290, 1722, 1449, 8108, 291, 1158, 1159, 519/1, 592, 302, 303, 304, 8065, 7310, 7307, 314/1, 6803, 314/2, 320/1, 320/2, 902, 1473, 2207/1, 2207/2, 292, 71/2, 1924, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 67, 64, 63, 66, 62/1, 59/2, 62/2, 57/2, 56/2, 55/2, 54, 55/1, 56/1, 57/1, 58, 53/2, 53/1, 52, 51, 50, 23, 49/1, 49/2, 49/3, 24, 146, 147, 148, 149, 152, 9, 10, 11, parc. č. 394/2, 308/1, 2669/5, 394/1, 394/3, 2672/16, 2672/15, 2672/14, 393/10, 393/9, 2672/17, 393/1, 393/11, 308/2, 4763, 316/4, 316/3, 2664/10, 307/4, 307/5, 2665/14, 2583/49, 2665/11, 172/4, 172/5, 2665/31, 2665/29, 2665/23, 158/2, 158/3, 2665/30, 159, 137/9, 2665/32, 83/3, 2650/4, 161, 76/2, 96/8, 2653, 2654/4, 29/5, 29/1, 2654/6, 2662/3, 2655/7, 2789, 4940, 2787/2, 2661/5, 2655/6 v katastrálním území Pardubice.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Pardubice č.p. 2876, č.p. 116, č.p. 1400, č.p. 115, č.p. 55, č.p. 56, č.p. 58, č.p. 2686, č.p. 53, č.p. 52, č.p. 137, č.p. 828, č.p. 620, č.p. 621, č.p. 49, č.p. 784, č.p. 48, č.p. 47, č.p. 46, č.p. 2629, č.p. 43, č.p. 44, č.p. 45, č.p. 42, č.p. 8, č.p. 125, č.p. 127, č.p. 12, č.p. 1, č.p. 2, č.p. 75, č.p. 74, č.p. 73, č.p. 72, č.p. 71, č.p. 70, č.p. 69, č.p. 68, č.p. 77, č.p. 76, č.p. 222, č.p. 79, č.p. 78, č.p. 122, č.p. 123, č.p. 86, č.p. 85, č.p. 84, č.p. 80, č.p. 119, č.p. 87, č.p. 88, č.p. 89, č.p. 90, č.p. 91, č.p. 134, č.p. 108, č.p. 107, č.p. 106, č.p. 105, č.p. 16, č.p. 17, č.p. 104, č.p. 103, č.p. 102, č.p. 101, č.p. 100, č.p. 90, č.p. 98, č.p. 97, č.p. 96, č.p. 95, č.p. 94, č.p. 93, č.p. 92.

**Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů.**

Vyhláška zveřejněna dne:

Vyhláška sejmuta dne:

Razítko a podpis úřadu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí písemnosti:

*Příloha č.1: Stejnopis podaného odvolání*

**KRAJSKÝ ÚŘAD PARDUBICKÉHO KRAJE**

**Odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování**

**prostřednictvím**

**MAGISTRÁTU MĚSTA PARDUBIC**

**Stavební úřad**

Štrossova 44

530 21 Pardubice

---

**Odvolatel:**

**PSN Grand a.s.**

IČ: 06806155

se sídlem náměstí Republiky 1400, 530 02 Pardubice

zastoupená: Mgr. Ondřej Heřman, člen správní rady

---

**Věc:**

**Revitalizace náměstí Republiky v Pardubicích**

sp. zn.: **SÚ 86916/2025/ŠVAR SÚD12/25**

č. j.: **MmP 146492/2026**

**ODVOLÁNÍ**

**proti rozhodnutí o povolení stavby ze dne 13. 8. 2026**

Společnost **PSN Grand a.s.**, jako účastník řízení vedeného Magistrátem města Pardubic, stavebním úřadem, pod sp. zn. **SÚ 86916/2025/ŠVAR SÚD12/25**, tímto podle § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podává

**ODVOLÁNÍ**

proti rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne **13. 8. 2026**, č. j. **MmP 146492/2026**, kterým bylo podle § 197 a § 211 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, povoleno provedení stavby „**Revitalizace náměstí Republiky v Pardubicích**“.

Napadeným rozhodnutím byl záměr povolen na pozemcích uvedených ve výroku rozhodnutí. Předmětem záměru je mimo jiné zásadní změna dopravního uspořádání náměstí Republiky, včetně změny režimu parkování, zásobování a dopravní obsluhy území. Samotné rozhodnutí výslovně uvádí, že se mimo jiné **ruší parkovací plocha před Grandem** a nově se řeší zásobování Obchodního domu Grand.

Odvolatel napadá rozhodnutí **v celém rozsahu**, neboť vady řízení a nedostatky zjištění skutkového stavu se týkají samotných podmínek, za kterých byl stavební záměr povolen.

---

### **I. Postavení odvolatele a jeho přímé dotčení**

Odvolatel je vlastníkem, resp. osobou vykonávající vlastnická práva k objektu **Obchodního domu Grand** na náměstí Republiky v Pardubicích.

Provoz objektu je bezprostředně závislý na odpovídající dopravní obsluze, zejména na:

- zásobování jednotlivých provozoven,
- přístupu k zásobovací rampě,
- přístupu do podzemních prostor,
- průjezdu mezi objektem Grand a Střední průmyslovou školou potravinářskou,
- možnosti manipulace se zásobovacím zbožím,
- přístupu servisních a technických vozidel,
- možnosti krátkodobého zastavení a obsluhy objektu.

Odvolatel proto v průběhu řízení uplatnil konkrétní námitky týkající se zásobování, zásobovacích ploch, parkovacích a manipulačních ploch, průjezdu a přístupu k zásobovací rampě. Tyto námitky jsou v napadeném rozhodnutí podrobně reprodukovány.

---

### **II. Průběh řízení**

Odvolatel podal dne **24. 6. 2026** námitky proti povolení záměru, vedené pod č. j. **MmP 122836/2026**.

V námitkách odvolatel upozornil zejména na to, že projektová dokumentace:

- odkazovala na budoucí „specifické režimové opatření“,
- nedostatečně řešila zásobování Grandu,
- nedostatečně řešila zásobování z Třídy Míru,
- neřešila dostatečně průjezd mezi Grandem a potravinářskou školou,
- neprokazovala zachování plnohodnotného přístupu k zásobovací rampě,
- řešila zásadní redukci parkovacích a manipulačních ploch před Grandem bez odpovídající náhrady.

Na základě těchto námitek si stavební úřad vyžádal vyjádření projektanta.

Dne **2. 7. 2026** byla předložena upravená projektová dokumentace a dne **3. 7. 2026** vyjádření projektanta k námitkám PSN GRAND.

Projektant přitom sám uvedl, že doplněním dokumentace **nedochází ke změně dopravního řešení ani k úpravě technického návrhu stavby**; došlo pouze k doplnění textové části souhrnné technické zprávy.

Dne **10. 7. 2026** byl odvolatel vyzván k seznámení s podklady rozhodnutí. Zástupce PSN GRAND následně dne **27. 7. 2026** do spisu nahlédl a seznámil se mimo jiné s vyjádřením projektanta, situačními výkresy a souhrnnou technickou zprávou.

Dne **4. 8. 2026** pak PSN podala vyjádření k vyjádření projektanta a k doplněné projektové dokumentaci, č. j. **MmP 149164/2026**.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí výslovně potvrzuje, že PSN GRAND v tomto vyjádření **setrvala na svých námitkách v plném rozsahu**.

---

### **III. Zásadní odvolací důvod – stavební úřad se nevypořádal s posledním vyjádřením PSN GRAND**

Toto považuje odvolatel za **zásadní procesní vadu** napadeného rozhodnutí.

Stavební úřad obdržel dne 4. 8. 2026, tedy před vydáním rozhodnutí, vyjádření PSN GRAND k doplněné projektové dokumentaci.

Toto vyjádření bylo řádně založeno do spisu.

Stavební úřad přitom výslovně uvádí:

„V uvedeném vyjádření účastník řízení konstatuje, že i po doplnění přepracované projektové dokumentace stavby a vyjádření projektanta k podaným námitkám nadále v plném rozsahu setrvává na svých námitkách.“

Následně však pouze uvádí:

„K podaným námitkám se stavební úřad Magistrátu města Pardubic vyjádřil a vypořádal se s nimi výše v textu odůvodnění.“

Takové vypořádání není podle názoru odvolatele dostatečné.

PSN totiž dne 4. 8. 2026 nereagovala pouze formálním nesouhlasem. Její vyjádření reagovalo právě na **nové skutečnosti obsažené v doplněné dokumentaci a ve vyjádření projektanta**.

Stavební úřad proto nemohl pouze odkázat na vypořádání původních námitek.

Byl povinen posoudit, zda doplnění dokumentace skutečně odstranilo všechny vytýkané nedostatky.

To se nestalo.

---

#### **IV. Doplnění dokumentace neodstranilo podstatu námitek PSN GRAND**

Projektant sám uvedl, že:

„Navrženým doplněním nedochází ke změně dopravního řešení ani k úpravě technického návrhu stavby.“

Doplněna byla pouze textová část souhrnné technické zprávy.

Stavební úřad přesto následně konstatoval, že projektant „podrobněji a jednoznačně definoval“ počet, rozměry, provozní režim a kapacitu zásobovacích stání a že tím byly námitky vyřešeny.

Tento závěr je podle odvolatele předčasný.

**Doplnění textu totiž není samo o sobě důkazem, že popsany režim je funkční, dostatečný a odpovídá skutečným potřebám Grandu.**

Stavební úřad měl především posoudit, zda nové údaje:

- vycházejí z reálného provozu Grandu,
- odpovídají skutečnému počtu zásobovacích vozidel,
- zohledňují všechny nájemce,
- zohledňují zásobování gastronomických provozů,
- zajišťují servisní obsluhu,
- umožňují bezpečné a plynulé využití rampy,
- a zda jsou skutečně schopny nahradit dosavadní způsob obsluhy.

Takové posouzení v rozhodnutí absentuje.

---

#### **V. Neprokázání dostatečnosti zásobovací kapacity**

Projektant uvádí, že u Grandu vzniknou dvě zásobovací stání a plocha o rozměrech **10 × 14,2 m**, umožňující současné odstavení dvou vozidel.

Současně projektant tvrdí, že návrh byl v průběhu zpracování dokumentace konzultován se zástupci PSN GRAND a že tato kapacita je dostačující.

Odvolatel však zásadně odmítá, aby byly historické konzultace automaticky interpretovány jako souhlas PSN GRAND s konečným řešením.

Skutečnost je opačná:

**PSN GRAND po seznámení s konečným návrhem výslovně setrvala na svých námitkách v plném rozsahu.**

Tato skutečnost měla být při hodnocení podkladů rozhodující.

Není tedy možné pouze konstatovat, že řešení bylo „konzultováno“, aniž by bylo zjištěno, zda odpovídá **aktuálnímu provozu objektu.**

---

#### **VI. Neodůvodněný časový režim zásobování**

Za zásadní považuje odvolatel nově uvedený časový režim:

- **6:00–9:00 hod.**
- **17:00–19:00 hod.**

Projektant jej označuje jako „časové podmínky zásobování ze zásobovací plochy“.

Z napadeného rozhodnutí však není patrné, **na základě jakých skutkových a odborných podkladů byly právě tyto intervaly stanoveny.**

Chybí zejména:

- analýza skutečného počtu zásobovacích vozidel,
- analýza časů jejich příjezdů,
- analýza potřeb jednotlivých provozoven,
- analýza zásobování gastronomických provozů,
- analýza dodávek mimo uvedené intervaly,
- analýza servisních zásahů,
- analýza odvozu odpadu,
- analýza mimořádných dodávek.

Pouhé doplnění časového údaje do textové části dokumentace proto nemůže být považováno za dostatečné odborné odůvodnění.

---

#### **VII. Rozpor mezi „24hodinovým průjezdem“ a omezením zásobování**

Dokumentace současně uvádí:

„průjezd zásobování k rampě: 24 hodin/den“

a

„časové podmínky zásobování ze zásobovací plochy: možnost zásobování od 6 do 9 hodiny, dále od 17 do 19 hodiny“.

Tyto dva údaje však nelze zaměňovat.

**Možnost průjezdu k rampě není totožná s možností zásobování.**

Není jasné, zda například v 11:00 hod.:

- může zásobovací vozidlo přijet,
- může vjet na zásobovací plochu,
- může zastavit,
- může vyložit zboží,
- může pokračovat k rampě,
- nebo zda je jeho přístup fakticky omezen.

Pokud je zásobování z plochy povoleno pouze čtyři hodiny denně, jde o **významné provozní omezení**, které musí být odborně odůvodněno.

---

### VIII. Neurčitost zásobování z Třídy Míru

Projektant uvádí, že zásobovací plochy na Třídě Míru:

- zůstávají na stávajícím místě,
- mají zachovaný snížený obrubník,
- budou mít únosnou skladbu,
- nejsou dnes označeny dopravní značkou,
- nově označeny nebudou,
- a jejich časový režim bude rovněž 6:00–9:00 a 17:00–19:00.

Tím však podle názoru odvolatele není prokázána jejich **reálná kapacita a použitelnost pro Grand**.

Samotná skutečnost, že plocha existuje ve stávající poloze, neznamená, že její budoucí využití bude za změněných dopravních podmínek stejné.

Je třeba posoudit zejména:

- počet zásobovacích vozidel,

- jejich velikost,
- současné využití více dodavateli,
- možnost současného stání,
- délku manipulace,
- překládku zboží na menší prostředky,
- pohyb pěších,
- pohyb cyklistů,
- návaznost na pěší zónu,
- bezpečnost takového provozu.

Nic z toho není v napadeném rozhodnutí dostatečně vyhodnoceno.

---

#### **IX. Nesprávné ztotožnění zachování průjezdu se zachováním dopravní obsluhy**

Stavební úřad vychází z toho, že protože je zachován průjezd k rampě, není provoz Grandu zhoršen.

Tento závěr je příliš zjednodušený.

Dopravní obsluha objektu není pouze otázkou fyzické existence průjezdu.

Je třeba zohlednit také:

- **kdy** lze zásobovat,
- **kde** lze zastavit,
- **kolik vozidel** lze současně obsloužit,
- jak dlouho mohou vozidla manipulovat,
- jak se vozidla dostanou k rampě,
- jak se dostanou zpět na komunikaci,
- jak je řešena manipulace se zbožím,
- zda lze zásobovat všechny provozovny.

Právě tyto otázky PSN GRAND namítala.

---

#### **X. Nesprávné vypořádání redukce parkovacích ploch**

Stavební úřad akceptoval argument, že rušená parkovací místa se nacházejí na pozemcích města a nebyla výlučně určena Grandu.

Dále argumentuje existencí parkovacích domů Grand a Arena.

Tento argument však **neřeší podstatu námitky PSN GRAND**.

PSN GRAND nenamítala pouze ztrátu parkovacích míst jako takových.

Namítala **zásadní redukci prostoru před objektem**, který je využíván také k:

- krátkodobému zastavení,
- zásobování,
- manipulaci,
- servisu,
- obsluze zákazníků,
- obsluze nájemců,
- provoznímu využití objektu.

Parkovací dům není náhradou za:

- zásobovací místo,
- manipulační prostor,
- prostor pro servisní vozidlo,
- prostor pro vyložení zboží,
- krátkodobé zastavení přímo před objektem.

Argumentace parkovacími domy proto podle názoru odvolatele **zaměňuje dvě zcela odlišné funkce**.

---

#### **XI. Parkovací dům Grand nemůže být plnohodnotnou náhradou za plochy před objektem**

Stavební úřad uvádí:

- Arena parking – 430 míst,
- Parkovací dům Grand – 269 míst.

Z těchto údajů však nelze dovodit, že byly nahrazeny všechny funkce rušených ploch,

Parkovací dům:

- neumožňuje zásobování,
- nenahrazuje manipulační prostor,
- nenahrazuje krátkodobé stání zásobovacích vozidel,
- nenahrazuje prostor pro servis,
- není bezprostředně použitelný pro některé skupiny návštěvníků.

Stavební úřad tedy nedostatečně rozlišil **dopravu v klidu a dopravní obsluhu objektu**.

---

## **XII. Kumulativní dopad změn**

Odvolatel zdůrazňuje, že jednotlivé zásahy nelze posuzovat izolovaně.

Současně dochází k:

1. odstranění parkovací plochy před Grandem,
2. změně organizace dopravy,
3. novému režimu zásobování,
4. časovému omezení zásobování,
5. změně způsobu manipulace se zbožím,
6. změně režimu průjezdu k rampě,
7. využití sdílené zóny,
8. zachování zásobování z Třídy Míru za nových podmínek.

Stavební úřad však jednotlivé prvky převážně posuzoval odděleně.

Nebylo provedeno vyhodnocení otázky:

**Jaký bude celkový dopad všech těchto změn na reálnou dopravní obsluhu Obchodního domu Grand?**

Právě tento kumulativní dopad měl být předmětem posouzení.

---

## **XIII. Nedostatečné zjištění skutkového stavu**

Podle § 50 správního řádu opatřuje podklady pro vydání rozhodnutí správní orgán a musí zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

V daném případě však existoval **konkrétní skutkový rozpor** mezi:

- tvrzením projektanta,
- tvrzením vlastníka objektu Grand.

Projektant tvrdil, že dvě zásobovací stání a stanovený režim jsou dostatečné.

PSN GRAND tvrdila, že dostatečné nejsou.

Za této situace neměl stavební úřad pouze převzít stanovisko projektanta, ale měl skutkový stav **nezávisle ověřit**.

Například:

- dopravním posouzením,
- logistickým posouzením,
- analýzou provozu Grandu,
- vyžádáním konkrétních provozních údajů,
- případně místním šetřením.

To provedeno nebylo.

---

#### **XIV. Projektant nemůže nahradit vlastní správní úvahu stavebního úřadu**

Stavební úřad opakovaně uvádí, že:

„nemá k výše uvedenému vyjádření dalších připomínek a s předloženým vyjádřením projektanta souhlasí v celém rozsahu.“

Takový postup je podle názoru odvolatele nedostatečný.

Projektant je zpracovatelem dokumentace.

**Stavební úřad však musí sám posoudit, zda:**

- dokumentace splňuje zákonné požadavky,
- je dostatečně určitá,
- umožňuje posouzení záměru,
- chrání práva účastníků,
- a zda skutečně řeší všechny relevantní dopady.

Nemůže pouze převzít odborné tvrzení projektanta jako automaticky správné.

---

## XV. Nedostatečné odůvodnění rozhodnutí

Stavební úřad sice uvádí řadu konkrétních parametrů, avšak **neuvádí úvahy**, které jej vedly k závěru, že tyto parametry jsou dostatečné.

Chybí zejména odpověď na otázky:

- Proč právě dvě zásobovací stání?
- Proč právě intervaly 6–9 a 17–19?
- Na základě jakých provozních údajů?
- Kolik zásobovacích vozidel Grand skutečně denně obsluhuje?
- Jak byla stanovena potřebná kapacita?
- Jak bylo ověřeno, že kapacita vyhoví i při souběhu dodávek?
- Jak bylo ověřeno, že režim vyhoví gastronomickým provozům?
- Jak bude řešeno zásobování mimo vymezené intervaly?
- Jak bude zajištěn servis?
- Jaký je konkrétní právní režim zásobování z Třídy Míru?
- Jak je zajištěna funkčnost průjezdu v reálném provozu?

Bez odpovědí na tyto otázky není možné přezkoumat správnost závěru stavebního úřadu.

Správní řád přitom vyžaduje, aby odůvodnění obsahovalo úvahy správního orgánu při hodnocení podkladů a způsob vypořádání námitek a vyjádření účastníků.

---

## XVI. Zásadní význam § 158 stavebního zákona

Podle § 158 stavebního zákona musí dokumentace pro povolení stavby obsahovat základní architektonické a technické řešení umožňující posouzení záměru a jeho vlivů na území.

V daném případě však byla podstatná část dopravního režimu původně odkazována na budoucí režimové opatření a následně byla pouze textově popsána.

To podle odvolatele neřeší otázku, zda je **samotné fyzické a technické řešení** dostatečné.

Dokumentace musí umožnit posoudit záměr **před jeho povolením**, nikoliv až po jeho realizaci nebo prostřednictvím následných provozních opatření.

---

**XVII. Zásadní význam § 193 stavebního zákona – ochrana práv účastníků**

Stavební úřad sám v rozhodnutí uvádí, že při přezkoumání záměru posuzoval mimo jiné **ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení**.

Právě tato část posouzení však podle názoru odvolatele není dostatečná.

PSN GRAND přitom nepožaduje zachování určitého historického dopravního uspořádání pouze z důvodu komfortu.

Namítá konkrétní dopady na:

- zásobování,
- zásobovací rampu,
- podzemní prostory,
- manipulaci,
- servis,
- provoz nájemců,
- dostupnost objektu.

Tyto dopady nebyly řádně vyhodnoceny.

---

**XVIII. Nezbytnost odborného dopravního a logistického posouzení**

Odvolatel proto navrhuje, aby v dalším řízení bylo provedeno odborné posouzení, které zodpoví zejména:

1. skutečnou intenzitu zásobování Grandu;
2. počet zásobovacích vozidel;
3. jejich rozměry a hmotnosti;
4. délku jednotlivých zásobovacích procesů;
5. časové rozložení dodávek;
6. potřebu současného stání vozidel;
7. potřebu zásobování mimo intervaly 6–9 a 17–19;
8. bezpečnost pohybu vozidel v navržené sdílené zóně;
9. funkčnost průjezdu k rampě;
10. kapacitu zásobovací plochy na Třídě Míru;

11. dopady redukce ploch před Grandem;
12. provozní potřeby servisních vozidel;
13. průjezdnost pro IZS.

---

#### **XIX. K tvrzení, že PSN GRAND s řešením v minulosti souhlasila**

Stavební úřad uvádí, že řešení bylo v průběhu přípravy opakovaně konzultováno se zástupci PSN GRAND a že požadavky PSN GRAND byly zapracovány.

Odvolatel zdůrazňuje, že:

**konzultace v průběhu přípravy projektové dokumentace nelze zaměňovat za souhlas účastníka řízení s konečným řešením.**

Právně rozhodující je aktuální procesní postoj účastníka.

A ten byl jednoznačný:

**PSN GRAND dne 4. 8. 2026 na svých námitkách v plném rozsahu setrvala.**

Stavební úřad proto nemohl minulé jednání použít jako náhradu za vypořádání aktuálního nesouhlasu PSN GRAND.

---

#### **XX. Návrh na doplnění dokazování**

Odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán, případně stavební úřad v novém projednání věci, doplnil dokazování zejména o:

**a) aktuální dopravní a logistické posouzení**

zaměřené přímo na provoz Obchodního domu Grand;

**b) podklady o skutečném zásobování Grandu**

zejména počet, druh a časové rozložení zásobovacích vozidel;

**c) posouzení časového režimu**

6:00–9:00 a 17:00–19:00;

**d) posouzení zásobovací plochy na Třídě Míru;**

**e) posouzení průjezdu mezi Grandem a potravinářskou školou;**

**f) posouzení přístupu k zásobovací rampě;**

**g) posouzení kumulativního dopadu změn;**

**h) posouzení dopadů odstranění parkovacích a manipulačních ploch;**

**i) případné místní šetření;**

**j) vyjádření příslušného odboru dopravy**

ke konkrétnímu navrženému zásobovacímu režimu, nikoliv pouze k obecné dopravní koncepci.

---

## **XXI. Závěr**

Odvolatel zdůrazňuje, že **nezpochybňuje samotný veřejný zájem na revitalizaci náměstí Republiky.**

Zpochybňuje však zákonnost povolení v podobě, v jaké bylo vydáno.

Povolený záměr totiž současně:

- ruší parkovací plochu před Grandem,
- mění dopravní režim v bezprostředním okolí objektu,
- stanoví omezený časový režim zásobování,
- mění organizaci zásobování,
- mění režim využívání ploch v okolí Grandu,
- a spoléhá na konkrétní provozní režim, jehož dostatečnost nebyla řádně prokázána.

Přesto stavební úřad uzavřel, že navržené řešení nepředstavuje zhoršení dopravní obslužnosti Grandu, ale naopak její zlepšení.

Tento závěr však podle názoru odvolatele **nemá dostatečnou oporu v provedeném dokazování.**

O to závažnější je, že PSN ještě před vydáním rozhodnutí reagovala na doplněnou projektovou dokumentaci a **výslovně setrvala na svých námitkách v plném rozsahu,** přičemž stavební úřad tuto poslední argumentaci nijak konkrétně nevypořádal.

Stavební úřad navíc sám uvádí, že jeho posouzení zahrnovalo také ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Právě v této oblasti však podle odvolatele nebyl skutkový stav dostatečně zjištěn.

---

**XXII. Odvolací návrh**

S ohledem na výše uvedené společnost **PSN Grand a.s. navrhuje**, aby Krajský úřad Pardubického kraje podle § 90 správního řádu:

**1.**

**zrušil rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 13. 8. 2026, č. j. MmP 146492/2026, sp. zn. SÚ 86916/2025/ŠVAR SÚD12/25, v celém rozsahu,**

**a**

**2.**

**věc vrátil Magistrátu města Pardubic, stavebnímu úřadu, k novému projednání.**

Odvolatel současně navrhuje, aby v novém projednání věci stavební úřad zejména:

- řádně vypořádal vyjádření PSN GRAND ze dne 4. 8. 2026, č. j. MmP 149164/2026,
- znovu posoudil dostatečnost dopravní obsluhy Obchodního domu Grand,
- ověřil skutečné provozní potřeby zásobování,
- odborně posoudil časový režim 6:00–9:00 a 17:00–19:00,
- posoudil zásobování z Třídy Míru,
- posoudil průjezd mezi Grandem a potravinářskou školou,
- posoudil přístup k zásobovací rampě a podzemním prostorám,
- posoudil kumulativní dopad všech navrhovaných změn,
- a řádně vyhodnotil dopad redukce parkovacích a manipulačních ploch na provoz a řádné užívání objektu Grand.

---

V Pardubicích dne 2. 9. 2026

**PSN Grand a.s.**

Mgr. Ondřej Heřman, člen správní rady  
jméno a funkce oprávněné osoby

  
.....  
podpis

**PSN GRAND a.s.**  
náměstí Republiky 1400  
530 02 Pardubice • Zelené předměstí  
IČ: 068 06 155