

Důvodová zpráva:

Radě městské části Praha-Dolní Chabry je předkládán materiál týkající se stavebního záměru „BYTOVÝ DŮM DOLNÍ CHABRY (Ústecká x Ládevská)“ na pozemcích parc. č. 1184, 1185, 1186/1, 1186/2 a 1187 v k. ú. Dolní Chabry (dále též „BD Ládevská“). Dle městské části dostupných informací požádal investor o zahájení řízení o povolení stavby na Úřadu městské části Praha 8 dne 29. 04. 2026.

Městská část se předmětnou lokalitou a související stavební činností zabývala již v předchozích řízeních. Komise stavební a dopravní projednala záměr BD Ládevská na základě informací, které měla ze Stavebního portálu dne 28. 01. 2026 a dále na svém zasedání dne 25. 02. 2026.

Rada městské části usnesením č. 959/26/RMČ ze dne 18.02.2026 byl schválen stavební záměr odstranění staveb rodinných domů č. p. 469/33 a č. p. 471/31 na předmětných pozemcích. V rámci tohoto usnesení městská část stanovila řadu podmínek směřujících k minimalizaci negativních dopadů stavebních prací na okolní obytnou zástavbu, veřejný prostor a místní komunikace, zejména podmínky týkající se omezení hluchnosti a prašnosti, koordinace pohybu stavební techniky, zákazu parkování stavební techniky na komunikaci Ládevská a ochrany bezpečného pohybu chodců v území.

RMČ dne 01.04.2026 přijala usnesení č. 1021/26/RMČ, kterým schválila dodatek ke smlouvě o výpůjčce části pozemků parc. č. 1486/4 a 1486/5 v k. ú. Dolní Chabry za účelem zajištění přejezdu chodníku při přesunu zeminy a stavebního materiálu souvisejícího se stavební činností v předmětné lokalitě v období do 31. 12. 2026.

Předmětem nyní předkládaného vyjádření městské části je plánovaná novostavba BD Ládevská, jejíž studie byla představena městské části. Součástí objektu mají být dvě podzemní podlaží s technickým zázemím a hromadnou garáží. Vjezd do podzemní garáže je navržen z ulice Ústecká pomocí sjezdové rampy. Součástí studie je rovněž návrh zpevněných ploch a řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu v území.

V průběhu realizace stavebního záměru může dojít zejména ke zvýšení prašnosti a hluchnosti v lokalitě, zvýšené dopravní zátěži a možnému poškození přilehlých komunikací, chodníků a dalšího majetku městské části. Z těchto důvodů byly již v předchozích stanoviscích městské části požadovány podmínky směřující k minimalizaci negativních dopadů stavby na okolí.

Již z výše uvedených přijatých usnesení vyplývá, že městská část dlouhodobě klade důraz na ochranu obytného charakteru lokality, bezpečnost dopravy, zachování průjezdnosti komunikace Ládevská a minimalizaci negativních dopadů stavební činnosti na okolní zástavbu a veřejný prostor. Tyto principy jsou plně relevantní i pro další projednávání stavebního záměru bytového domu a připomínek uplatněných občany prostřednictvím jejich právního zástupce.

Problematika plánované výstavby bytového domu v lokalitě ulic Ládevská a Ústecká byla rovněž projednána na veřejném zasedání Zastupitelstva MČ Praha-Dolní Chabry dne 29.04.2026 v rámci bodu „Dotazy a připomínky občanů“. V rámci diskuse vystoupili občané z okolí ulic Ládevská a Ústecká, kteří upozornili zejména na nepřiměřený rozsah a charakter plánované výstavby ve vztahu ke stávající zástavbě rodinných domů. Občané vyjádřili obavy z narušení charakteru lokality, zhoršení kvality bydlení, zvýšení dopravní zátěže, problémů s parkováním a možného přetížení technické infrastruktury. Další připomínky směřovaly k blízkosti menhiru Zkamenělý slouha a možným negativním dopadům stavebních prací, zejména hloubení podzemních podlaží, na stabilitu a okolí této významné kulturní památky. Občané rovněž kritizovali komunikaci investora a požadovali úpravu projektu, zejména snížení výšky stavby, větší odstupy od sousedních pozemků a důkladné prověření vlivů stavby na území.

Zástupci městské části v rámci jednání uvedli, že obavy občanů vnímají a zohledňují je při jednáních s investorem. Současně zaznělo, že městská část podporuje požadavky občanů směřující ke snížení objemu stavby a prosazuje uskutečnění společného jednání mezi investorem, městskou částí a obyvateli dotčené lokality.

Na závěr byli občané vyzváni k zaslání konkrétních připomínek a požadavků radě městské části za účelem jejich zohlednění při formulaci oficiálního stanoviska k záměru.

Dne 20.05.2026 byla městské části doručena žádost občanů zastoupených advokátem JUDr. Ondřejem Doležalem o projednání věci Radou MČ Praha-Dolní Chabry. Občané ve svém podání upozorňují zejména na:

- nepřiměřené hmotové a výškové řešení navrhovaného bytového domu vzhledem k okolní nízkopodlažní zástavbě,
- možné narušení charakteru lokality a negativní precedent pro další výstavbu v území,
- blízkost významné historické památky menhiru Zkamenělý slouha a možné negativní dopady stavby na okolní prostředí a genius loci lokality,
- obavy z dopravního zatížení a organizace staveniště v ulici Ládevská.

Součástí podání občanů jsou konkrétní návrhy úprav projektové dokumentace, zejména:

- snížení stavby o jedno nadzemní podlaží,
- navýšení odstupů stavby od sousedních pozemků,
- potvrzení podmínky, že veškerá staveništní doprava bude vedena výhradně z ulice Ústecká.

Materiál předkládaný radě městské části reflektuje předchozí vyjádření městské části a reaguje na uvedené podání občanů a navrhuje, aby městská část tyto požadavky uplatnila jako své připomínky v rámci dalšího projednávání záměru.

Cílem navrhovaného usnesení je zejména:

- ochrana charakteru rezidenční zástavby Dolních Chabí,
- ochrana kvality bydlení stávajících obyvatel,
- minimalizace negativních dopadů výstavby na veřejný prostor a dopravu,
- ochrana významných kulturních a historických hodnot v území,
- podpora věcného dialogu mezi investorem, městskou částí a obyvateli dotčené lokality.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je Radě městské části navrhováno schválit předložené usnesení k novostavbě: Bytový dům Dolní Chabry (Ústecká x Ládevská) na pozemcích parc. č. 1184, 1185, 1186/1, 1186/2 a 1187 k. ú. Dolní Chabry.

- Přílohy:**
- usnesení RMČ ze dne 18. 02. 2026
 - usnesení RMČ ze dne 01. 04. 2026
 - Zápisy z jednání Komise stavební a dopravní ze dne 28. 01. 2026 a 25. 02. 2026
 - Přípisy právního zástupce JUDr. Ondřeje Doležala z advokátní kanceláře Doležal and partners

Neveřejné - studie BD Ládevská

Předkladatel: Stanislav Vyšín, Kateřina Šilhová Šafránková

Zpracovatel: Stanislav Vyšín, Kateřina Šilhová Šafránková