

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- Odbor územního rozvoje a výstavby -

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 129873/2026/OV.Sou

Č. jedn.: MCP8 331517/2026

Vyřizuje: Ing. Eva Soukupová

Č. záměru: Z/2025/142109

Č. řízení: R/2026/70052

Praha, dne 4. 8. 2026

Čimice/p 1025/1

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 31.07.2025 podali

Stefanie Manns, nar. 10.12.1980, Soudní 740, 140 00 Praha 4,

Thomas Manns, nar. 22.06.1977, Soudní 740, 140 00 Praha 4,

které zastupuje Jan Škůrek, IČO 17005345, nar. 09.01.1964, Na proutcích 246, 149 00 Praha 4,

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona, podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

Odstavné parkovací domy Dolní Chabry Praha, Dolní Chabry, Dopraváků

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1025/1 v katastrálním území Čimice, parc. č. 1374/3, 1374/8, 1374/17, 1374/25, 1374/372, 1374/373, 1374/374 v katastrálním území Dolní Chabry.

Záměr obsahuje:

Jedná se o novostavby dvou odstavných parkovacích domů, areálové komunikace a venkovní parkovací plochy se zelení, které jsou situovány na výše uvedených pozemcích v katastrálních územích Dolní Chabry a Čimice v Praze 8 při ulici Dopraváků na oplocených plochách v současnosti užívaných k venkovnímu odstavení vozidel. Objekty budou zásobovány elektrickou energií z vnitřních areálových rozvodů.

Oba objekty budou sloužit pro parkování (sklad) vozidel s hmotností do 3,5t. Celkem bude kapacita v objektu A 260 krytých parkovacích v objektu B 257 krytých parkovacích stání a 286 parkovacích stání na venkovních plochách.

Oba objekty budou odvodněny do samostatného vsakovacího objektu. Z každého objektu parkovacího domu bude řešena likvidace srážkových vod přes odlučovače ropných látek do bezodtokých jímek. Objekty nebudou zásobovány vodou.

Orientační určení polohy stavby vsakovacího objektu X=1037689,90; Y=740294,93 (souřadnice X, Y v souřadnicovém systému S-JTSK).

Parametry stavby:

- Hrubá podlažní plocha: 17 910 m²
- Obestavěný prostor: 61 600 m³

Architektonické a materiálové řešení

- Jedná se o dva pětipodlažní nepodsklepené objekty označené v projektové dokumentaci A a B pro účel skladování osobních motorových vozidel.
- Konstrukčně se jedná o železobetonový kombinovaný systém nosných stěn a sloupů. Základní půdorysný tvar obou objektů je shodně obdélník o rozměrech 52,5 m x 34,3 m.
- Objekt A bude umístěn na pozemku parc. č. 1025/1 v katastrálním území Čimice, objekt B bude umístěn na pozemcích parc. č. 1374/25, 1374/372, 1374/373 v katastrálním území Dolní Chabry.
- Horní úroveň podlahy v 1. NP parkovacího domu A + 0,000 m bude v nadmořské výšce + 304,35 m n. m. B. p. v., úroveň podlahy parkovacího domu B + 0,000 m = 306,30 m n. m. B. p.v.. Relativní výška stavby bude +17,60 m.
- Jednotlivá podlaží jsou rozdělena na půlpatra propojená pojezdovými rampami. Objekt je dále doplněn dvěma vertikálními komunikačními jádry obsahujícími schodiště a výtah. Jádra jsou umístěna u kratších, tedy východní a západní, fasád objektu.
- Objekty A a B jsou navrženy jako otevřené (vnitřní prostory jsou přirozeně odvětrávány otvory ve fasádě), provedeny budou z pohledového betonu. Jednotlivá podlaží budou opatřena parapety výšky 1,1 m. Fasády objektu budou doplněny rastrem vertikálních kovových lamel s tmavou povrchovou úpravou. Na lamelách budou upevněny sítě tvořící podporu pro popínavou zeleň. Ta bude vysazena v maximální možné míře podél celého obvodu objektu. Střecha objektu bude řešena jako zelená, intenzivní, za účelem zajištění retenční kapacity pro dešťové vody.

Dispoziční a provozní řešení objektů A a B

- Jednotlivá půlpatra jsou maximálně využita jako parkovací kapacita pro dlouhodobé uložení. Nepředpokládá se velký pohyb vozidel, jednotlivá půlpatra jsou tedy propojena vždy jednou obousměrnou rampou. Vjezd do objektu se nachází v 1.NP ve východní fasádě.
- U středu východní a západní fasády jsou dále umístěna schodišťová jádra opatřená výtahy. Pěší vstupy do objektu jsou z východní a západní fasády přímo do těchto schodišťových jader. Z obou jader je zajištěn přístup na střechu žebříky na stěnách jader pro umožnění údržby střešní zeleně.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Arch. Martin Hlaváček autorizovaný architekt s všeobecnou působností ČKA 03108; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Dokončení hrubých stavebních prací

- b) Dokončení stavby a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce
4. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, osobou oprávněnou k provádění stavby, její oprávnění stavebník předloží stavebnímu úřadu min. 7 dní před zahájením stavby.
 5. Ke kolaudačnímu řízení bude předložen akreditovaný / autorizovaný protokol, vypracovaný v souladu s § 32a zákona č. 258/2000 Sb., o měření hladin akustického tlaku v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb, kterým musí být prokázáno, že jsou dodrženy hygienické limity hladiny akustického tlaku (hluku) ve smyslu §§ 30 a 34 zákona č. 258/2000 Sb. a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů z celkového provozu (příjezdové areálové komunikace a běžný provoz předmětných odstavných parkovacích domů, v rámci ročních průměrů) předmětných odstavných parkovacích domů.
 6. Pro příjezd na stavbu bude plně respektován nastavený dopravní režim na přilehlých pozemních komunikacích.
 7. Zásobovací technika stavby bude přizpůsobena pozemním komunikacím dané lokality s ohledem na šířkové parametry vozovek a jejich konstrukční řešení.
 8. Prostor staveniště bude řádně ohrazen oplocením.
 9. Výstavbou nesmí být ohrožen bezpečný provoz na přilehlých komunikacích a pohyb osob v okolí stavby.
 10. Dopravní režim parkingu, viz „Dopravně-provozní řád“, bude předložen v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání k odsouhlasení dopravnímu inspektorátu Policie ČR.
 11. V prostoru staveniště bude prováděno mechanické očištění vozidel vyjíždějících ze stavby na místní komunikace.
 12. Po celou dobu provádění stavebních prací investor zajistí údržbu a čištění komunikací stavbou dotčených.
 13. Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
 14. Odvodnění stavby bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě
 15. Podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek.
 16. Garáže nebudou odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Znečištěné vody vyveze odborná firma k likvidaci
 17. Mytí podlah bude prováděno pouze studenou vodou bez použití tenzidů (šampónů). V případě čištění podlah teplou nebo tlakovou vodou s obsahem tenzidů dochází ke vzniku emulgovaných ropných látek, které není navržený odlučovač lehkých kapalin schopen odstranit. V tomto případě by musely být odpadní vody z mytí podlah garáží čištěny v chemické ČOV.
 18. Nejpozději do oznámení o zahájení stavby je nutné vypracovat provozní řád odlučovače lehkých kapalin (smluvní zajištění likvidace kalů a olejů).
 19. Jímka pro jímání splaškových vod bude vodotěsná, bezodtoká, opatřená vodotěsným poklopem proti vniknutí povrchové vody. Zkoušky vodotěsnosti budou doloženy nejpozději do oznámení o užívání dokončené stavby. Zároveň bude vodoprávnímu (stavebnímu) úřadu dokladována dostatečná kapacita bezodtokové jímky na splaškové vody a předložena smlouva na vyvážení. Odvoz může provádět pouze provozovatel čistírny odpadních vod nebo osoba podle živnostenského zákona.
 20. Ke kolaudaci stavby bude doložena smlouva o vyvážení splaškové odpadní vody.

Jímka bude povolena jako stavba dočasná do doby možného napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu (§ 3 odst. 8 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích v platném znění). Po vybudování veřejné kanalizace bude nutné jímku pro jímání srážkových vod zrušit.

Likvidace srážkových vod bude v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

21. Pokud budou vsakovací objekty projednávány jako vodní díla dle § 55 vodního zákona, Povodí Vltavy, státní podnik souhlasí s vydáním povolení k nakládání s povrchovými vodami podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) bodu 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů – k jinému nakládání s povrchovými vodami: k zadržování srážkových vod ve vsakovacích objektech 01 (o rozměrech 15,0 × 24,0 × 0,6 m), 02 (o rozměrech 6,0 × 30,0 × 0,6 m) a k následnému vsakování.
22. Zasakovací zařízení srážkových vod bude navrženo dle znalosti hydrogeologických poměrů tak, aby dno zasakovacího systému bylo umístěno min. 1,0 m nad zjištěnou hladinou podzemní vody. Zasakováním srážkových vod nesmí být ohrožena jakost podzemních vod.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Thomas Manns, nar. 22.06.1977, Soudní 740, 140 00 Praha

Stefanie Manns, nar. 10.12.1980, Soudní 740, 140 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 31.07.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Podklady žádosti:

Projektová dokumentace z názvem Odstavné parkovací domy Dolní Chabry ze 03/2025 zpracovali Ing. Arch. Martin Hlaváček autorizovaný architekt s všeobecnou působností ČKA 03108

Ing. Svevolod Krotovič autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb ČKAIT 0008655

Ing. Igor Čermák autorizovaný inženýr pro dopravní stavby ČKAIT 0009419

Ing. Kateřina Mikešová autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby ČKAIT 0001468

Ing. Jan Mika autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb ČKAIT 0007760

Závěrečná zpráva – rešerše inženýrskogeologických poměrů č. 25002 z ledna 2025 zpracovaná firmou 4G consite, s.r.o.

Hluková studie ze stavebních prací a z provozu z ledna 2025 zpracovaná RNDr. Jiřím Novákem, IČO 46011731, Lázeňská 959/37, Písek

Stavební úřad vyrozuměl dne 20. 4. 2026 opatřením č.j. MCP8 2050472026 o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, stavební úřad doručoval účastníkům řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona vyrozumění o zahájení řízení veřejnou vyhláškou. Zveřejněno bylo na úřední desce Městské části Praha 8 a Městské části Praha Dolní Chabry od 28. 4. 2026 do 13. 5. 2026.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stanoviska sdělili:

1. MHMP Odbor bezpečnosti vydal stanovisko ze dne 30.6.2025, pod č.j. MHMP 725683/2025
2. Hygienická stanice hl. m. Prahy vydal stanovisko ze dne 23.5.2025, pod č.j. HSHMP 23226/2025
3. HZS hlavního města Prahy vydal stanovisko ze dne 7.7.2025, pod č.j. HSAA – 5967-5/PRE3-2025
4. ÚMČ Praha 8, Odbor územního rozvoje a výstavby - vodoprávní úřad vydal stanovisko ze dne 28.5.2025, pod č.j. MCP8 317751/2025
5. ÚMČ Praha 8, Odbor dopravy vydal stanovisko ze dne 23.6.2025, pod č.j. MCP8 256054/2025

Stanoviska správců/vlastníků technické infrastruktury:

6. Povodí Vltavy Stanovisko ze dne 16.5.2025, pod značkou PVL-29273/2025/260
7. Lesy hl. m. Prahy Stanovisko ze dne 1.7.2025, pod značkou 1376/25_VT_0085/25
8. Pražská plynárenská distribuce, a.s. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod zn. ES_2025_130539
9. PVK, PVS, a.s. Stanovisko ze dne 16.6.2025, pod č.j. ZADOST202505993
10. THMP, a.s. Stanovisko ze dne 15.5.2025, pod č.v. VPD-01101/2025
11. Veolia, a.s. Stanovisko ze dne 14.5.2025, pod zn. REVE/20250512-002/ES
12. CETIN, a.s. Stanovisko ze dne 15.5.2025, pod č.j. 133513/25
13. T-Mobile Czech Republic, a.s. Stanovisko ze dne 15.5.2025, pod zn. E25609/25
14. Vodafone Czech Republic, a.s. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod zn. 250507-1246820607
15. Pražská teplárenská, a.s. Stanovisko ze dne 16.5.2025, pod zn. 1176/2025
16. ČEZ Distribuce, Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod zn. 0102332600
17. Airwaynet, a.s. Stanovisko ze dne 22.5.2025, pod zn. 177405054
18. ČEPS, a.s. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod zn. 04234/2025/CEPS
19. České Radiokomunikace, a.s. Stanovisko ze dne 19.5.2025, pod zn. UPTS/OS/396235/2025
20. Dopravní podnik hl. m. Prahy – Metro Stanovisko ze dne 20.6.2025, bez č.j.
21. Dopravní podnik hl. m. Prahy – Svodná komise Stanovisko ze dne 27.6.2025, pod zn. DP/1366/25/100630/OH/23/0725
22. Dopravní podnik hl. m. Prahy – Tramvaje Stanovisko ze dne 20.6.2025, pod č.j. 554/25
23. ECO REC, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.ž. ECRE00115/25
24. Fast Communication, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.ž. FACO00713/25
25. Internet Praha Josefov, s.r.o. Stanovisko ze dne 19.5.2025, bez č.j.
26. Kaora, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.ž. KAOR00632/25
27. Levný net, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.j. 73649
28. MO, Sekce majetková Stanovisko ze dne 13.6.2025, pod č.j. MO 546903/2025-1322
29. Ministerstvo vnitra ČR Stanovisko ze dne 16.5.2025, pod č.j. MV-77061-4/OTA-2025
30. Ouantcom, a.s. Stanovisko ze dne 12.5.2025, pod zn. PH400532
31. QuickLink, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.j. 73651
32. Rychlý drát, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.ž. RYDR00823/25
33. SysDataCom, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.j. 73650
34. TC net, s.r.o. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod č.ž. TCNE00608/25
35. Telco Pro Services, a.s. Stanovisko ze dne 7.5.2025, pod zn. 0201871281
36. ÚVT Internet, s.r.o. Stanovisko ze dne 22.5.2025, pod č.j. 252064484

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Dne 12. 5. 2026 pod č.j. 311237/2026 podala námitky jako účastník řízení obec MČ Praha 8 zastoupena na základě pověření ze dne 7. 3. 2024 místostarostou Radomírem Nepilem:

jako orgánu obce zajišťující ochranu a rozvoj hodnot území obce, dále pak ochranu cílů územního plánování včetně hodnot urbanistických a architektonických. V tomto případě nové nepřiměřené zatížení této oblasti, již nyní zatížené stávajícím stavem území a zavádějící název stavby, kdy to vypadá, jakoby se celý záměr odehrával na katastru Dolních Chaběr, byť je jeho součástí pozemek na katastru Čimic o výměře 21 000m². Ve skutečnosti záměr navrhuje dva parkovací domy, jeden v Čimicích a druhý v Dolních Chabrech, oba obdobné velikosti.

Dále namítáme nárůst dopravy, vzniklý nárůstem parkovacích stání (dále jen PS), kdy stávající PS existují pouze na povrchu, zatímco záměr předpokládá výstavbu dvou pětipodlažních objektů s kapacitou 260 krytých PS v objektu A + 257 krytých PS v objektu B + 286 PS na venkovních plochách, celkem tedy 803 PS. Nárůst dopravy znamená nárůst hluku, prašnosti a obecně zhoršení životního prostředí jako takového. Rozporujeme informaci ze zahájení řízení, že parkovací kapacita slouží „pro dlouhodobé uložení“ a že „se nepředpokládá velký provoz vozidel“. Je třeba si uvědomit, že tyto parkovací domy budou velmi atraktivní pro občany dojíždějící do Prahy za prací, protože se nachází u zastávky tramvaje a v blízké vzdálenosti od metra Kobylisy, takže je velmi reálné, že PS budou sloužit právě těmto dojíždějícím, což bude mít za následek enormní zvýšení pohybu aut opět s velmi negativním dopadem na již tak velmi zatížené životní prostředí.

Městská část je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb - bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. Protože má městská část povinnost na svém území, v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi, pečovat o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů, a to především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku, bude i při rozhodování o nové výstavbě nebo změně stávající zástavby, ať už rezidenční, volnočasové či komerční a průmyslové, postupovat podle Zásad pro výstavbu na území Městské části Praha 8, jež byly schváleny dne 16.12.2020 usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8 pod č. Usn ZMC 035/2020 (vč. Následných aktualizací).

Tyto zásady slouží jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu nebo změnu stávající zástavby na území MČ a v bezprostřední blízkosti území MČ. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je žádoucí, aby se investoři podíleli na financování nákladů, které jejich činnost na území městská část vyvolá a aby se podíleli na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v MČ pro stávající i budoucí obyvatele.

V rámci nastavení vzájemných vztahů mezi investorem a městskou částí tedy doporučujeme jednat o smlouvě, která by v souladu s výše uvedeným přispěla k udržitelnému rozvoji území.

MČ Praha 8 namítá údajně zavádějící název stavby „Odstavné parkovací domy Dolní Chabry“ a uvádí, že jeden z pozemků stavby se nachází v katastrálním území Čimice. K námitce lze uvést, že název stavby neupravuje žádný závazný předpis, který by stanovil pojmenování projektů. Převážná

část řešené lokality se nachází v katastrálním území Dolní Chabry, je dopravně napojena do území katastrálního Dolní Chabry. Stavební úřad toto řízení vede na návrh stavebníka a v rozsahu podané žádosti, která obsahuje ji výčet dotčených pozemků včetně pozemku v k.ú. Čimice.

Námitka nárůstu dopravy

V projektu je účel popsán jako parkování odstavených vozidel bez přístupu veřejnosti a s tímto předpokladem je projednáván s dotčenými orgány.

V současné době již plochy slouží stejnému účelu. Navrhované objekty jsou řešeny ve stávajícím areálu, kde plochy jsou určeny k odstavení vozidel určených k prodeji. Změna účelu využití ploch k veřejnému provozu dopravy a pro parkování vozidel veřejnosti není předmětem tohoto řízení. Proto i uplatněná námitka k nárůstu dopravy je neodůvodněná.

Konkrétně účel užívání stavby je stanoven v technické souhrnné zprávě na straně 4. zmiňující soulad s územně plánovací dokumentací, na straně 8 v popisu řešení stavby a na straně 9 v rámci zásad požárně bezpečnostního řešení.

Projekt byl projednán Odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, kde je uvedeno, že parkovací domy budou sloužit výhradně pro dlouhodobé parkování automobilů určených k prodeji, jak je zmíněno na straně 11 souhrnné technické zprávy, která se zabývá souladem záměru ve vztahu k posouzení z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vyjádření projektanta:

Část řešené lokality se skutečně nachází v katastrálním území Čimice, jak je i v dokumentaci zmíněno. Areál, v jehož rámci je projekt řešen, je však dopravně i místně navázán na Dolní Chabry. Zástavba Čimic je od areálu jasně oddělena koridorem VVN vedení. Ačkoliv se tedy jeden z navrhovaných objektů fakticky nachází v k.ú. Čimice, zvolený název přijde projektantovi logický a bezrozporný.

Vyjádření stavebníka:

Reakce ohledně potenciální kontribuce v souvislosti se záměrem „Odstavné parkovací domy Dolní Chabry“

Městská část ve svých námitkách do řízení o povolení záměru argumentuje nárůstem dopravy vzniklým nárůstem parkovacích stání realizací nových skladovacích objektů. MČ v námitce spekuluje, že parkovací kapacita nebude sloužit pro dlouhodobé uložení vozidel, nýbrž bude sloužit dojíždějícím do Prahy za prací. Projekt je ale svojí celkovou koncepcí, funkcí, provozním uspořádáním detaily řešení jednotlivých aspektů (požární, dopravní apod.) jasně koncipován jako neveřejná odstavná kapacita v rámci stávajícího uzavřeného areálu, jeho využití jako parkovací kapacity pro externí klienty by bylo v zásadě nemožné. Jeho účelem není zřízení veřejného parkovacího domu ani poskytování parkovacích služeb veřejnosti. Objekty jsou navrženy jen v rámci stávajícího uzavřeného areálu bez samostatného dopravního napojení na okolní komunikace, čímž je k nim znemožněn veřejný příjezd či odjezd. Technické vybavení a požární řešení objektů nepředpokládá volný přístup veřejnosti do objektů.

Námitka městské části proto nesměřuje proti záměru, který je skutečně předmětem řízení, ale proti hypotetickému a projektovou dokumentací nepodloženému způsobu užívání. Taková spekulace nemůže být důvodem pro nevydání povolení záměru, jestliže z předložených podkladů a stanovisek dotčených orgánů vyplývá, že posuzovaný záměr splňuje veškeré zákonné požadavky. Městská část nepředložila žádné konkrétní skutkové ani odborné podklady, které by tento závěr vyvracely.

V daném případě tedy nemůže být rozhodující politická či vyjednávací představa městské části o kontribuci, nýbrž výlučně to, zda povoloovaný záměr při svém deklarovaném a dokumentací doloženém způsobu užívání ob stojí z hlediska zákonných kritérií stavebního práva. Případné rozhodnutí o povolení záměru bude tyto skutečnosti jistě reflektovat a to v návaznosti na vydaná stanoviska DOSS.

Pokud dopravní řešení, požárně bezpečnostní řešení a stanoviska příslušných dotčených orgánů vycházejí z neveřejného režimu užívání odstavných objektů, musí být dle názoru projektanta námitka městské části posuzována právě v tomto skutkovém a právním rámci.

*Případné budoucí užívání objektů jako veřejné parkovací kapacity by bylo **odlišným způsobem užívání stavby** a vyžadovalo by **nové posouzení** podle stavebních předpisů, včetně posouzení dopravních, požárních, bezpečnostních a případně dalších veřejnoprávních souvislostí. Městská část by v takovém případném budoucím řízení měla možnost uplatnit své věcné připomínky a požadavky v rozsahu, v jakém by byly právně relevantní, a to včetně kontribučních nároků.*

Na základě výše uvedeného dle názoru projektanta výstavbou objektů nedojde ke zvýšené zátěži okolí dopravou a požadavek na kontribuci je tedy neopodstatněný, v námitkách navíc zdůvodněný na základě čisté spekulace.

S cílem odstranit jakoukoli pochybnost o účelu užívání navrhuje, aby stavební úřad případně, pokud je to možné, promítl účel povolovaného záměru přímo do výrokové části povolení, například následující podmínkou:

„Objekty..... budou užívány výlučně jako neveřejná odstavná kapacita v rámci areálu....., určená pro potřeby provozu areálu a jeho nájemců. Objekty nejsou povolovány jako veřejné parkoviště ani jako veřejný parkovací dům. Jakákoli změna spočívající v jejich zpřístupnění veřejnosti nebo v jejich užívání jako veřejné parkovací kapacity podléhá novému posouzení příslušným stavebním úřadem podle stavebních předpisů.“

Takto formulovaná podmínka je přiměřená a právně vhodnější než požadavek městské části na okamžité uzavření kontribuční smlouvy, neboť přímo navazuje na předmět řízení a na účel, pro který má být stavba povolena. Současně poskytuje městské části dostatečnou ochranu pro případ, že by stavebník v budoucnu zamýšlel změnit režim užívání objektů na veřejné parkování; taková změna by nemohla být provedena bez dalšího veřejnoprávního posouzení.

Závěrem konstatujeme, že:

- stavební úřad je při rozhodování vázán zákonem a může uplatňovat svou pravomoc pouze k těm účelům a v tom rozsahu, v jakém mu byla zákonem svěřena. Předmětem řízení o povolení záměru proto není vynucování majetkového plnění ve prospěch městské části, nýbrž posouzení záměru podle zákonných kritérií stavebního práva.*
- plánovací či kontribuční smlouva může být legitimním nástrojem spolupráce mezi stavebníkem a obcí nebo městskou částí tam, kde pro ni existuje věcný a právní důvod a kde je výsledkem svobodného jednání stran. Nemůže však být používána jako „dobrovolně-povinná“ podmínka pro vydání povolení záměru, jestliže stavebník splnil zákonné požadavky pro jeho povolení.*
- správní orgán rozhoduje o předloženém záměru, nikoliv o hypotetických budoucích variantách jeho využití.*

Požadavek městské části na kontribuci je proto v této fázi nejen nepodložený, ale i nepřiměřený. Vychází z hypotetického budoucího způsobu užívání, který není předmětem řízení, neodpovídá projektové dokumentaci a nebyl stavebníkem deklarován. Jestliže městská část spojuje svůj požadavek s domnělým veřejným parkováním, musí být konstatováno, že takové užívání není předmětem posuzovaného záměru. Máme za to, že pokud by stavební úřad nevydal povolení záměru nikoli z důvodu nesouladu záměru se stavebním zákonem, prováděcími předpisy, územně plánovací dokumentací, požadavky na veřejnou infrastrukturu nebo stanovisky dotčených orgánů, ale fakticky pouze proto, že stavebník neuzavřel kontribuční smlouvu s městskou částí, šlo by o rozhodování mimo zákonný rámec řízení o povolení záměru.

S ohledem na výše uvedené stavebník navrhuje, aby stavební úřad námitku městské části v části týkající se údajného veřejného parkování a navazujícího požadavku na kontribuci vyhodnotil jako nedůvodnou, bez dalšího pokračoval v řízení a za předpokladu splnění zákonných podmínek vydal povolení záměru.

Stavebník uvádí

Předmětné území je již dnes využíváno k odstavování a skladování vozidel určených k následnému prodeji. Navrhovaný záměr tedy nepředstavuje zavedení nové funkce do území, ale reorganizaci a kultivaci stávajícího způsobu využití areálu. Záměr nevytváří novou bytovou kapacitu ani občanskou vybavenost, nevznikají tedy nové nároky na veřejnou infrastrukturu, školství, zdravotnictví ani veřejné služby obvykle spojované s rezidenční nebo komerční výstavbou.

Současně nebyl ze strany MČ Praha 8 předložen žádný odborný podklad, dopravní studie ani jiné relevantní posouzení, které by dokládalo tvrzený nárůst dopravy, hluku nebo jiných negativních vlivů na území. Uvedená tvrzení tak mají pouze hypotetický charakter. Podle stavebníka je tudíž námitka založena na nereálných předpokladech a její závěry tedy nelze brát jako validní.

Posouzení stavebního úřadu:

Záměr novostavby dvou odstavných parkovacích domů, areálové komunikace a venkovní parkovací plochy se zelení, které jsou situovány na výše uvedených pozemcích v katastrálních územích Dolní Chabry a Čimice v Praze 8 při ulici Dopraváků na oplocených plochách v současnosti užívaných k venkovnímu odstavení vozidel. Objekty budou zásobovány elektrickou energií z vnitřních areálových rozvodů.

Oba objekty budou sloužit pro parkování (sklad) vozidel s hmotností do 3,5t. Celkem bude kapacita v objektu A 260 krytých parkovacích v objektu B 257 krytých parkovací stání a 286 parkovacích stání na venkovních plochách.

Navržený záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn, včetně změny Z 2832/00 vydané opatřením obecné povahy č. 55/2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše VN – nerušící výroby a služeb.

Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou. Přípustné využití: Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím). Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura. Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou. Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Záměr je v souladu s využitím plochy VN – nerušící výroby a služeb .

Stavební úřad posoudil soulad navrhované stavby s požadavky Pražských stavebních předpisů nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, zejména v těchto ustanoveních nařízení:

Umístování staveb (§ 13–23)

Objekty jsou umístěny v rámci stávajícího uzavřeného areálu investora, požadavky ohledně stavebních a uličních čar, odstupu při hranici pozemku a oplocení se tedy neuplatňují. Níže jsou zmíněny odstavce relevantní k záměru.

§ 13, odst. (5) Stavby zařízení staveniště, které slouží pro účely provádění staveb nebo udržovacích prací, musí být umístovány a povolovány pouze jako dočasné.

Projekt počítá s dočasným zařízením staveniště.

§ 18 - Výšková regulace a § 19 - Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci

Jedná se o funkční plochu v zastavitelném území se stanoveným kódem míry využití, nejedná se tedy o stabilizované území. Pro lokalitu není zpracována územní studie. Aplikuje se tedy § 19 písm. b), výškové hladiny jsou navrženy v dokumentaci pro povolení záměru.

§ 20 - Určení výšky

Objekty jsou jednoduchého kubického tvaru, výšková hladina je určena projektem. Možnosti tohoto § nejsou aplikovány.

§ 21 - Odstupy od okolních budov

Nejbližší obytná zástavba se nachází na sever od pozemku, minimální vzdálenost mezi navrhovanými objekty a nejbližším stávajícím bytovým domem je cca 60 m. Při výšce atiky navrhovaných objektů na úrovni +17,60 m je požadavek na odstupy bez problémů splněn.

Připojení staveb na dopravní infrastrukturu (§ 24–27)

§ 24 - Napojení na komunikace

Objekt je umístěn v rámci uzavřeného areálu investora a není určen pro užití veřejností. Bude přístupný stávajícím napojením areálu na veřejné komunikace. Nejedná se o stavbu pro bydlení.

§ 25 - Kapacity parkování

Jedná se o odstavné parkovací kapacity, realizace parkovacích stání pro ně postrádá smysl, resp. lze je klasifikovat jako specifický účel užívání.

Připojení staveb na technickou infrastrukturu (§ 28–30)

§ 28 - Zásobování pitnou vodou a studny

Stavby nevyžadují vodovod a nejsou tedy napojeny ani na vodovodní řad ani na studnu.

§ 29 - Zneškodňování odpadních vod

Provozem staveb nebudou vznikat odpadní vody.

§ 30 - Hospodaření se srážkovými vodami

Srážkové vody budou vsakovány na pozemku investora. Objekty nejsou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Splnění požadavků plynoucích z vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu:

ČÁST ČTVRTÁ - TECHNICKÉ POŽADAVKY NA STAVBY

Technické požadavky na stavby (§ 16–48)

DÍL 1: POŽADAVKY NA MECHANICKOU ODOLNOST A STABILITU STAVBY

§ 16 – 18 - Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby

Projekt obsahuje stavebně konstrukční řešení jednotlivých objektů prokazující splnění požadavků.

DÍL 2: POŽADAVKY NA OCHRANU ZDRAVÍ A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

§ 19 – Větrání

Objekty nejsou určeny pro pobyt osob. Fasády jsou řešeny jako otevřené, větrání objektů bude přirozené.

§ 23 - Uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy

V rámci provozu navržených objektů lze uvažovat únik provozních kapalin z uložených vozidel. Podlahy objektů jsou i s ohledem na tuto skutečnost navrženy jako nepropustné. Parkovací stání v objektech jsou odvodněna přes odlučovače ropných látek.

DÍL 3: POŽADAVKY NA BEZPEČNOST A PŘÍSTUPNOST

§ 26 - Ochrana před bleskem

Navržené objekty neodpovídají náplni uvedené v odst. (1) nebo odst. (2), neaplikuje se.

§ 27 - Ochrana před spadem ledu, sněhu a stékáním vody

Objekty jsou navrženy s plochou střechou s atikou a vnitřním odvodněním, což zajišťuje splnění požadavku.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním 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 stavby.

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

Při vymezování okruhu účastníků řízení o povolení záměru podle § 182 stavebního zákona dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- podle písm. a) stavebníkům Thomas Manns, nar. 22.06.1977, Soudní 740, 140 00 Praha 4, Stefanie Manns, nar. 10.12.1980, Soudní 740, 140 00 Praha 4, kteří jsou je zároveň vlastníky pozemku parc. č. 1025/1 v katastrálním území Čimice, a pozemků parc. č. 1374/3, 1374/8, 1374/17, 1374/25, 1374/372, 1374/373, 1374/374 v katastrálním území Dolní Chabry,
- podle písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (Obec hl.m. Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy)
- podle písm. b) a podle § 18 odst. 1 písm. h) zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, městské části (zde Městská část Praha 8 a Městská část Praha - Dolní Chabry)

- podle písm. d) osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám a sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1017/3, 1025/4, 1025/12, 1025/23 v katastrálním území Čimice, parc. č. 1374/5, 1374/144, 1374/148, 1374/157, 1374/145, 1374/147, 1374/244, 1374/245 v katastrálním území Dolní Chabry

Osoby s vlastnickými právy k sousedním stavbám:

Praha, Dolní Chabry č.p. 1190 a č.p. 1192

Jiná věcná práva mají tyto právnické osoby:

Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866, 160 00 Praha

Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971, 102 00 Praha

CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199, 150 00 Praha

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144, 148 00 Praha

Upozornění:

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Stavbu lze užívat jen základě kolaudačního rozhodnutí § 230 stavebního zákona.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy 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.

Otisk úředního razítka

Ing. Luboš Synek
pověřený vedením státní stavební správy

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10 000 Kč byl zaplacen. dne 24. 4. 2026.

Obdrží:

Toto rozhodnutí se doručuje veřejnou vyhláškou:

- na úřední desku MČ Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8
- na úřední desku MČ Praha - Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha 8

Účastníkům řízení podle ust. § 182 d) stavebního zákona, tj. vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich identifikovaní označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí a těm, co mají věcná či jiná práva k těmto pozemkům nebo stavbám na nich (doručuje se postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1017/3, 1025/4, 1025/12, 1025/23 v katastrálním území Čimice, parc. č. 1374/5, 1374/144, 1374/148, 1374/157, 1374/145, 1374/147, 1374/244, 1374/245 v katastrálním území Dolní Chabry

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Praha, Dolní Chabry č.p. 1190 a č.p. 1192

Toto vyrozumění musí být zveřejněno na úřední desce MČ Praha 8 a MČ Praha – Dolní Chabry po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

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

Dále obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou:

1. Městská část Praha - Dolní Chabry, IDDS: ztib27j
2. Městská část Praha 8, zastoupena OKS ÚMČ Praha 8, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň.
3. Jan Škůrek, IDDS: pj5m88x
4. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
6. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
7. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
8. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
9. Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl.m.Prahy, IDDS: c2zmahu

Doporučeně:

10. Hygienická stanice hl.m.Prahy, IDDS: zpqai2i
11. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
12. ÚMČ Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, vodoprávní úřad,
13. Magistrát hlavního města Prahy IDDS: 48ia97h
 - MHMP odbor územního rozvoje
14. MČ Praha 8, úřední deska Zenklova 35, 180 48 Praha 8
15. MČ Praha - Dolní Chabry, úřední deska:IDDS: ztib27j

Co: spis, evidence

Za správnost vyhotovení odpovídá Ing. Eva Soukupová.