

Bytové družstvo Ocelářská 13, IČ: 25143385, se sídlem: Ocelářská 1065/13, 190 00 Praha 9 Libeň;  
zastoupené na základě udělené plné moci, ze dne 27.11.2025

Městská část Praha 9  
Odbor výstavby a územního rozvoje  
Bc. Bílá J.  
Sokolovská 14 / 324  
180 49 Praha 9

V Praze dne 20.2.2026

**Věc:** Námítky proti stavebnímu záměru Polyfunkční dům Ocelářská, sp. zn: S MCP 09/329718/2025.

Bytové družstvo Ocelářská 13, IČ: 25143385, se sídlem: Ocelářská 1065/13, 190 00 Praha 9 Libeň, dále jen BDO 13, zastoupené ve věci uvedeného stavebního řízení na základě udělené plné moci, ze dne 27.11.2025, jako účastník zahájeného správního řízení vznáší níže uvedené námítky proti výstavbě Polyfunkčního domu Ocelářská, dále také jen "stavba" nebo "záměr".

Další komunikaci prosím vedte se zmocněncem družstva, a to prostřednictvím naší datové schránky BDO 13.

Účastenství v rámci daného stavebního řízení BDO 13 dovozujeme především na základě zveřejněného oznámení, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že za dotčené vlastníky se považují také vlastníci pozemků a staveb na nich stojících, pokud mohou být dotčeni vlivem stavby předmětného záměru. Mezi těmito dotčenými pozemky a stavbami je mimo jiné uveden také pozemek parcela číslo: 3295, k.ú: Libeň. Na uvedeném pozemku se nachází dva bytové domy, vše ve vlastnictví BDO 13. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že BDO 13 je předmětným projednávaným stavebním záměrem dotčeno a z tohoto titulu je také účastníkem zahájeného správního řízení ve věci vydání rozhodnutí o povolení stavby.

#### **Níže námítky, jejich odůvodnění a požadavky.**

1) Nevhodná a nepřiměřená výška a hmota stavby, negativní prašnost, vznikající škody, kumulativní dopad na oslunění fasády domů i bytů a související pohodu bydlení.

Stavební záměr s 11 nadzemními podlažími v rohové části křižení ulic Ocelářská / U Svobodárny a 8 nadzemních podlažích v navazující části ulice U Svobodárny, představuje v daném místě hmotově i výškově mimořádně zatěžující stavbu, která výrazně nelogicky přesahuje stávající charakter i výšku zdejší původní zástavby bytových domů. Takto vysoký objekt vede k významnému zastínění našich i sousedních pozemků a staveb, včetně snížení denního osvětlení obytných místností a venkovních pobytových ploch, což představuje přímý zásah do kvality bydlení a výkonu vlastnického práva. Jediným možným řešením je radikální snížení výšky plánovaného objektu minimálně do úrovně zdejší původní zástavby. Vedle negativních dopadů na oslunění a denní osvětlení dojde rovněž k významnému zvýšení prašnosti, zejména v průběhu realizace stavby, se kterou se rezidenti již nyní dlouhodobě potýkají. To dále představuje a přispěje ke zhoršení kvality bydlení a užívání okolních veřejných ploch, parkování i nemovitostí. Taktéž vzniklá významná prašnost, nemluvě o škodách, které družstevníkům BDO 13 tato přináší - navíc mnohdy i zvlhčená klimatickými podmínkami, kdy zejména na parkujících i projíždějících vozidlech družstevníků, a dále na oknech i fasádě domů tato nežádoucně ulpívá. K uvedeným vznikajícím škodám zatím stavebník nepřijal a ani logicky neřeší žádnou odpovídající kompenzaci. Také je nutné zmínit, že ve spise přiložená studie zastínění nezmiňuje a neřeší kumulativní stav zastínění naší fasády a bytů, projevující se zejména v zimním období, a to pozicí objektu víceúčelové stavby č. p. 2420, umístěné na parc. č: 3343/92, k.ú. Libeň, což považujeme za nutné k doplnění do předložené studie zastínění. Z dokumentace tedy nevyplývá, že by byly řádně posouzeny a vyhodnoceny dopady na oslunění a denní osvětlení našich staveb i bytů. Záměr je v předložené studii zastínění posuzován izolovaně, aniž by byly řádně zhodnoceny kumulativní dopady této stavby ve spojení s již realizovanou a plánovanou výstavbou v okolí. ( zdroj: § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby; ČSN 73 0580-1 a ČSN 73 0580-2 Denní osvětlení budov; ČSN 73 4301 Obytné budovy)



## 2) Zhoršení mikroklimatických podmínek v území, nedostatečná ochrana a kompenzace zeleně v bezprostředním okolí stavby.

Záměr představuje další významné zahuštění osídlení zdejší lokality, její další významné zatížení nárůstem teploty v letním období, navýšení prašnosti a hluku z nárůstu dopravy, jako negativních jevů, a s tímto i požadavek na omezení, likvidaci a nutnou kompenzaci v podobě ochrany dřevin a jejich logického umístění v podobě případné náhradní výsadby přímo v těsně přilehlém okolí stavby. Stavbou dojde k likvidaci jediné zdejší původní a významně vzrostlé zeleně v podobě jediné dřeviny rostoucí na pozemku p.č. 3306, k.ú. Libeň, tedy dojde k extrémnímu úbytku listové plochy, která brání nárůstu předešle uvedeným negativním vlivům. Ve světových aglomeracích obdobného typu jako je město Praha, je náhradní výsadba umísťována již zcela běžně dotčenými orgány do vhodných mobilních kontejnerů, tak aby bylo možné takto pěstovanou lokální zeleň udržovat, nahrazovat a v případě potřeby, například rekonstrukce chodníku, tuto přetransportovat a následně vrátit po provedené rekonstrukci zpět na místo. Vzhledem k tomu, že považujeme za významné věnovat se místně otázce ochrany zeleně a jejího nahrazování i umísťování v podobě náhradní výsadby, považujeme v tomto ohledu za nutné změnit stanovisko příslušného dotčeného orgánu státní správy. Konkrétně v rozsahu, množství a umístění náhradní výsadby za likvidovanou původní zeleň na uvedeném parcelním čísle. Právě proto současné a zatím platné vydané stanovisko dotčeného orgánu napadáme odpovídajícím opravným prostředkem v celém jeho rozsahu, a to za účelem dosažení požadované změny jeho znění. Dále upozorňujeme, že vzhledem k stáří dřeviny je popisované chátrání zde vzrostlé dřeviny, jako logické, nicméně v časovém horizontu nijak dramaticky či významně progradující do její nutné likvidace. Naopak řádově v desítkách let je možné stále očekávat i plnění její estetické a ekologické funkce. Předmětná dřevina navíc plní funkci pro ochranu a možnost sídlení místního ptactva, včetně místa, ve kterém žije hmyz a poskytuje tak místnímu ptactvu významný lokální zdroj pro jeho obživu.

## 3) Nepřiměřený nárůst počtu bytových jednotek s neodpovídajícím počtem pro potřeby zajištění parkovacích stání.

Záměr počítá s vybudováním 83 bytových jednotek, 7 jednotek krátkodobého ubytování a pouze 36 parkovacích stání, což je zjevně nedostatečné k předpokládanému počtu uživatelů stavby objektu. Navíc vzhledem k současnému dopravnímu zatížení v lokalitě a nárokům na parkovací stání, které je mnohdy dramaticky přetěžováno, a to dojíždějícími a parkujícími, kteří navštíví společenskou či kulturní akci v blízké O2 Aréně. Dochází zde k nespočtu nebezpečných situací a následnému kolapsu dopravy, který pro rezidenty nepřipustně zvyšuje nedostupnost případné akutní lékařské péče v rámci jejího dojezdu na místo. Stejně rizikový se tak stává i dojezd ostatních složek IZS. Naším zcela logickým požadavkem je tedy významné snížení počtu bytových jednotek u plánovaného záměru, a to minimálně na polovinu plánovaného počtu.

## 4) Rizika a sanace spojená s vibracemi pocházejících z průběhu stavební činnosti, hloubkou stavební jámy a podzemními podlažími záměru, vzhledem k vlivu na objekty BDO 13 zasažených municí z druhé světové války.

Je naprosto nutné zmínit, že objekty BDO 13 byly v době druhé světové války zasaženy nevybuchlou municí, která zasáhla jejich nosné zdivo. V minulosti došlo k sanaci narušeného zdiva a k posílení nosných konstrukcí ve sklepních prostorech objektů. Za účelem vyloučení dalších negativních projevů ze stavby a hloubky stavební jámy záměru na zdivo a postupnou degradaci provedených sanačních prací a posilovacích vyzdívek nosných konstrukcí objektů vlastněných BDO 13, je náš požadavek na ochranu těchto objektů v podobě významného snížení hloubky stavební jámy a zajištění odpovídající pasportizace objektů, tak aby bylo možné případné negativní projevy pocházející ze stavby záměru transparentně kvantifikovat a následně i případně vhodně odškodnit. Dokumentaci záměru doplnit konkrétně, a to o informace, jakým způsobem bude zajištěna stavební jáma, jak bude chráněna statika sousedních staveb a dále jaký systém geomechanického monitoringu bude během výkopových prací použit.

## 5) Požární bezpečností řešení garážových stání pro parkování automobilů s pohonem na CNG, nabíjení a parkování elektromobilů.

Projekt garážových stání nerespektuje metodické doporučení tj. Metodické doporučení Ministerstva vnitra - generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR, kde není doporučováno použití parkovacích zakladačů/autovýtahů a podobných systémů, které v případě potřeby nelze využít pro požární

zásah a transport hořícího elektromobilu z 1PP-3PP mimo objekt. Aktuální požárně bezpečnostní řešení zcela nereflektuje aktuální potřeby hašení elektromobilů a vytváří tak nevhodné požární riziko pro okolní stavby. Je tedy nutné případně zabezpečit jiný vhodný přístup do podzemních podlaží parkujícím automobilům a přístup HZS za účelem zásahu. V předchozí uvedeném také odpovídajícím způsobem doplnit předloženou projektovou dokumentaci.

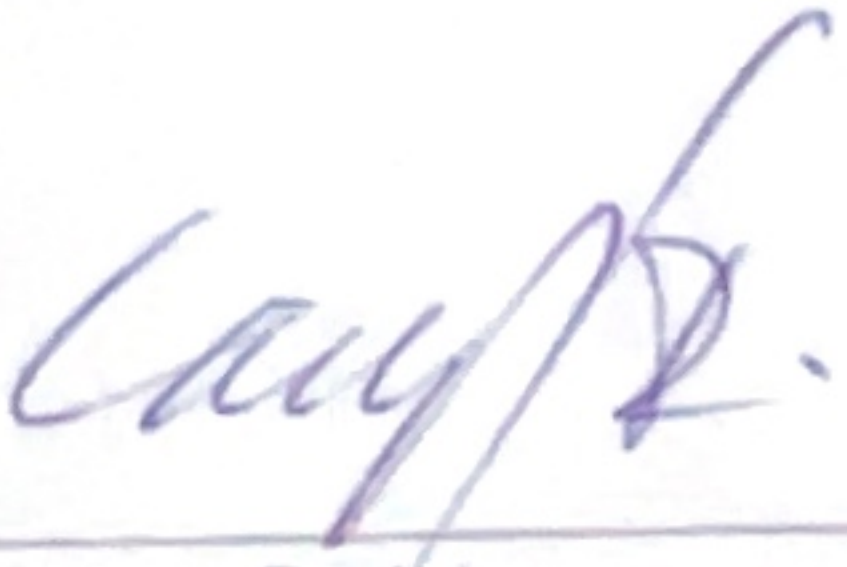
6) Stavební záměr a jeho nesoulad s Územním plánem, Metropolitním plánem hlavního města Prahy, a to jak z hlediska maximální přípustné výšky zástavby, tak rozsahu zastavěné plochy, která musí korespondovat se stávajícím půdorysem budovy č. p. 1163 v katastrálním území Libeň. Navrhovaný záměr překračuje oba tyto regulativy přibližně o 100 %, čímž se dostává do zásadního rozporu s koncepcí územního plánování v dané lokalitě.

Z regulativů Metropolitního plánu hlavního města Prahy vyplývá, že v dané lokalitě je stanovena maximální přípustná výška zástavby 6 nadzemních podlaží, přičemž plánovaná stavba tento limit zásadním způsobem překračuje. Dále v souladu s metropolitním plánem je v daném území přípustná stavba, která musí korespondovat s půdorysem stávající zástavby. V případě budovy č. p. 1163 v katastrálním území Libeň, činí půdorysná zastavěná plocha 211 m<sup>2</sup>. Navrhovaný stavební záměr však uvádí zastavěnou plochu o rozsahu 581,15 m<sup>2</sup>, tedy s navýšením o více než 370 m<sup>2</sup>, což představuje významně nepřijatelné překročení stanovených regulativů. Na základě konzultace nad Metropolitním plánem hlavního města Prahy bylo potvrzeno, že na záměrem zastavovaných pozemcích je přípustná výstavba nejvýše 6 nadzemních podlaží ve stávajícím půdorysu budovy č. p. 1163 v katastrálním území Libeň. Stavební záměr proto není v souladu s Územním plánem ani Metropolitním plánem hlavního města Prahy. Je tedy nutné aby stavební dokumentaci výše uvedené regulativy dodržoval.

6) Nedostupnost Hlukové (akustické) a Rozptylové studie k projednávanému záměru.

Projektová a ani dokladová část spisu neobsahovala Hlukovou (akustickou) a Rozptylovou studii, na což byl dne 11.2.2026 stavební úřad upozorněn při nahlížení do spisu účastníkem řízení. Přesto o tomto jednání i na výzvu stavební úřad nezajistil pořízení žádného protokolu z takového jednání. Vzhledem k tomu, že se mnohé listiny tj. vyjádření dotčených orgánů státní správy opírají o výsledky uvedených studií, je nutné tyto studie ke spisu připojit, aby bylo účastníkům správního řízení umožněno konfrontovat výsledky ve studiích a na to navazující stanoviska dotčených orgánů, případně tyto napadnout opravnými prostředky u jejich nadřízených správních orgánů.

Žádáme místně příslušný stavební úřad aby se výše uvedenými námitkami zabýval, vhodně se s nimi vypořádal, případně stavebníka – žadatele o vydání stavebního povolení k jejich vypořádání zavázal, nebo vrátil stavebníkovi jeho žádost k doplnění, či změně obsahu žádosti, případně správní řízení přerušil, nebo i zastavil a stavební povolení k předmětnému záměru nevydal. Předem si dovoluujeme poděkovat za písemnou odpověď o vyřízení námitek.

  
Podpis

**Příloha:** Plná moc