

**Magistrát hl. m. Prahy**

Odbor stavebního řádu

Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

prostřednictvím

**Úřadu městské části Praha 9**

Odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324

180 49 Praha 9 – Vysočany

Ke sp. zn.: S MCP09/329718/2025/OVÚR/JB

K č.j.: MCP09/134957/2026/OVUR/JB

**Odvolání proti rozhodnutí – povolení stavby „Polyfunkční dům Ocelářská“**

**Odvolatel:** Mgr. Adam Vážanský, nar. 1.5.1976, Drahojlovská 1413/41, Libeň, 190 00  
Praha 9 spoluvlastník pozemku parc.č. 3312 k.ú. Libeň, stavba č.p. 2457

Odvolatel je účastníkem řízení ve smyslu § 182 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „SZ“), jako spoluvlastník pozemku parc.č. 3312 k.ú. Libeň a stavby č.p. 2457 na něm, jejichž vlastnická práva mohou být napadeným rozhodnutím přímo dotčena.

Odvolatel napadá rozhodnutí Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, ze dne 11. 05. 2026, č.j. MCP09/134957/2026/OVUR/JB, v celém jeho rozsahu, a to z důvodu nesprávného posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací, z důvodu nedostatečného vypořádání uplatněných námitek a z důvodu procesních vad řízení. Svě odvolání odůvodňuje níže uvedeným způsobem.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí opakovaně odkazuje na výškovou hladinu VII (21–40 m) a na maximální podlažnost lokality „025\_2 Vysočany“ stanovenou Územně analytickými podklady hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) na 13 nadzemních podlaží. Tato argumentace je však v zásadním ohledu vadná.

Odvolatel namítá, že:

a) Skutečnost, že lokalita *umožňuje* výstavbu až do 13 NP, neznamena, že *každá* stavba v lokalitě může bez dalšího dosáhnout tohoto maxima. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) v ploše SV – stabilizované území výslovně stanoví, že přípustné řešení se stanoví v souladu s *charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny*. Stavební úřad tuto podmínku v odůvodnění formálně cituje, ale fakticky ji ignoruje, když za referenční výšku v území považuje stavbu č.p. 2457 (31,2 m) namísto bezprostředně sousední prvorepublikové zástavby v ulici U Svobodárny (výška římsy

18,6–20,8 m, tj. přibližně 5–6 NP). Právě tato zástavba tvoří nejbližší urbanistický kontext navrhované stavby ze strany ulice U Svobodárny.

b) Stavební úřad selektivně vybral pro účely srovnání vzdálenější a výškově dominantnější objekty, přičemž záměrně opominul zástavbu, která tvoří bezprostřední uliční frontu vůči navrhované stavbě. Takový postup je v rozporu s požadavkem přezkoumatelnosti správního rozhodnutí dle § 68 odst. 3 SpŘ, neboť z odůvodnění není zřejmé, proč stavby s výškou římsoy kolem 9 m nejsou pro posouzení relevantní – stavební úřad to pouze konstatuje, aniž by toto konstatování podrobněji zdůvodnil ve vztahu k požadavku územního plánu na respektování stávající výškové hladiny.

Stavební úřad se s námitkou týkající se režimu provádění stavebních prací vypořádal poukazem na závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy a na projektovou dokumentaci. Toto vypořádání je nedostatečné z následujících důvodů:

a) Závazné stanovisko HSHMP č.j. HSHMP 19820/2025, 20655/2025 se dle svého textu zaměřuje primárně na *provoz* stavby po dokončení (měření hluku stacionárních zdrojů před kolaudací). Ve vztahu k *fázi výstavby* pouze obecně konstatuje soulad s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. a uvádí pracovní dobu 7:00–18:00 (hlučné práce 9:00–17:00 včetně sobot, nedělí a státních svátků). Stanovisko přitom nijak nereflektuje specifika lokalit s hustou rezidenční zástavbou, kde je odůvodnění sedmidenního pracovního týdne po dobu stavby trvající předpokládaně dva roky a více obzvláště intenzivním zásahem do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

b) Odvolatel nepopírá, že stavební úřad je vázán obsahem závazného stanoviska dotčeného orgánu. Namítá však, že závazné stanovisko HSHMP samo o sobě neobsahuje dostatečně konkrétní a přezkoumatelné posouzení kumulativní zátěže hlukem, vibracemi a prašností v průběhu výstavby s přihlédnutím k délce stavby a ke specifickému charakteru zástavby. Odvolací orgán je proto oprávněn – a v případě závažných pochybností i povinen – vyžádat si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od nadřízeného orgánu dotčeného orgánu dle § 149 odst. 4 SpŘ.

c) Povolení stavebních prací včetně hlučných prací ve dnech pracovního klidu (soboty, neděle, státní svátky) bez bližšího odůvodnění jejich nezbytnosti představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí. Zásada proporcionality vyžaduje, aby takové povolení bylo odůvodněno konkrétní nezbytností, nikoliv jen obecným odkazem na souhlasné stanovisko dotčeného orgánu.

Stavební úřad konstatoval, že žádný právní předpis ani územně plánovací dokumentace nestanoví požadavek na maximální zastavěnost pozemku, a námitku zamítl. Odvolatel tento právní závěr co do jeho obecnosti nezpochybňuje, namítá však, že stavební úřad tím zcela pominul relevantní aspekt posouzení, a sice zda 100% zastavění pozemku odpovídá *charakteru území* ve smyslu § 193 odst. 1 písm. a) SZ ve spojení s požadavky ÚP na stabilizované území. Absence jakékoliv nezpevněné nebo ozeleněné plochy na pozemku není jen otázkou

koeficientu zastavěnosti jako takového, nýbrž otázkou souladu záměru s charakterem blokové zástavby, která typicky počítá s existencí vnitroblokové zeleně. Stavební úřad tuto otázku vůbec neposoudil.

Stavební úřad námitku zamítl s odkazem na souhlas vlastníka pozemků parc.č. 3914 a 3920 (Hlavního města Prahy) ze dne 04.12.2025. Odvolatel namítá, že souhlas vlastníka dotčených pozemků je sice podmínkou nutnou, nikoliv však dostačující pro posouzení přiměřenosti zásahu do práv sousedů. Stavební úřad nevypořádal věcný obsah námítky, tj. otázku, zda jsou navrhovaná časová, plošná a provozní omezení záboru dostatečná a přiměřená délce výstavby a charakteru zástavby v okolí. Tato část odůvodnění rozhodnutí je nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů.

Odvolatel dále namítá obecnou vadu odůvodnění napadeného rozhodnutí spočívající v tom, že stavební úřad v celé řadě námitkových vypořádání namísto vlastního odůvodnění pouze odkazuje na vypořádání jiné námítky. Takovýto postup je sám o sobě přípustný, avšak jen tehdy, je-li odkazovaná část odůvodnění skutečně na danou námitku dopadající a dostatečně odůvodněná. V řadě případů tomu tak není – stavební úřad odkazem zakrývá absenci věcného vypořádání odlišných aspektů téže problematiky. Takové rozhodnutí nesplňuje požadavky § 68 odst. 3 SpŘ na přezkoumatelnost.

Odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, v jehož rámci stavební úřad:

- znovu posoudí soulad záměru s požadavky ÚP na respektování stávající urbanistické struktury a výškové hladiny v území, a to s přihlédnutím k bezprostředně sousední zástavbě v ulici U Svobodárny,
- stanoví konkrétní a vymahatelné podmínky pro provádění stavby, zejména pokud jde o hlučné práce o dnech pracovního klidu,
- posoudí otázku souladu 100% zastavění pozemku s charakterem blokové zástavby v ploše SV – stabilizované území,
- vypořádá námítky způsobem splňujícím požadavky § 68 odst. 3 SpŘ.

S pozdravem



Mgr. Adam Vážanský

V Praze 10. 6. 2026



## Přijatá zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Odvolání proti rozhodnutí – povolení stavby „Polyfunkční dům Ocelářská“  
**ID zprávy:** 1711786702  
**Typ zprávy:** Datová zpráva  
**Datum a čas dodání:** 10.6.2026 v 8:22:22  
**Datum a čas doručení:** 10.6.2026 v 8:25:15

---

**Odesílatel:** Adam Vážanský - Drahobejlova 1413/41, Libeň, 19000 Praha 9, CZ  
**ID schránky:** kidi4r5  
**Typ schránky:** Fyzická osoba

---

**Zmocnění:** Nezařáno  
**Odstavec:** Nezařáno  
**Naše číslo jednací:** S MCP09/329718/2025/OVÚR/JB  
**Naše spisová značka:** Nezařáno  
**Vaše číslo jednací:** MCP09/134957/2026/OVUR/JB  
**Vaše spisová značka:** Nezařáno  
**K rukám:** bc. Jana Bílá  
**Do vlastních rukou:** Ne  
**Doručení fikcí zakázáno:** Ne

---

### Přílohy:

SKM\_C45826061008150.pdf (172,47 kB)

---

