



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/374062/2025/OVÚR/ZIMA

Č.J.: MCP09/019417/2026/OVUR/ZIMA

VYŘIZUJE: Ing. Marie Živorová

TEL.: 283091309

E-MAIL: zivorovam@praha9.cz

DATUM: 22.01.2026

Ukl. zn.: D-492/Střížkov

Č. ZÁMĚRU V ISSŘ Z/2024/66949

Č. ŘÍZENÍ V ISSŘ R/2025/200133

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 03.09.2025 s posledním doplněním dne 22.01.2026 podala

společnost Bohemia Properties a.s., IČO 62525204, Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov, kterou zastupuje společnost GRAFF INVESTMENT, s.r.o., IČO 04471849, Ocelářská 1354/35, 190 00 Praha-Libeň

a na základě tohoto přezkoumání podle § 224 odst. 5 stavebního zákona **p o v o l u j e** změnu dále uvedeného rozestavěného záměru nazvaného

fotovoltaická elektrárna na střeše hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 - Střížkov, o výkonu 319 MWh/rok, na střechách objektů A, B a C, na pozemku parc. č. 515/11, 515/87 v katastrálním území Střížkov

(dále jen "záměr"), na kterou vydal Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje:

- Společné povolení ze dne 21.6.2024 pod č.j. MPC09/178316/2024/OVUR/TVAS, které nabylo právní moci dne 10.07.2024,
- Opravné rozhodnutí ze dne 05.11.2024 pod č.j. MCP09/359594/2024/OVUR/TVAS, které nabylo právní moci dne 27.11.2024,
- Rozhodnutí o změně povolení ze dne 03.01.2025 pod č.j. MCP09/001265/2025/OVUR/ZIMA, které nabylo právní moci dne 24.01.2025.

S uvedenou stavbou bylo dle vydaných rozhodnutí započato.

Předmětem změny záměru před dokončením je změna umístění fotovoltaické elektrárny na střeše hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 – Střížkov a prodloužení termínu dokončení stavby do 31.12.2026. Dle projektové dokumentace z období 01-11/2025, dojde změnou stavby před dokončením ke stavebním úpravám spojených s osazením 518 ks fotovoltaických panelů, včetně příslušných konstrukcí, na stávající ploché střechy objektu hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 – Střížkov (střecha S1, S2, S3). Celkový výkon fotovoltaických panelů bude 318,57 kWp (518 ks panelů DAS Solar 615Wp).

Pro provedení změny stavby před jejím dokončením se stanoví tyto podmínky:

1) Druh, účel a umístění stavby:

Stavební úpravy spojené s osazením fotovoltaické elektrárny o celkovém výkonu 318,57 kWp, budou provedeny na stávajících plochých střechách objektu hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 – Střížkov (střecha S1, S2, S3), na pozemku parc. č. 515/11, 515/87 v katastrálním území Střížkov.

Obsahuje celkem 518 ks fotovoltaických panelů 615Wp/ks, umístěných na kovové typové konstrukci Novotegra se závažím. Na střeše S1 bude umístěno 184 ks panelů o celkovém výkonu 113,16kWp, s orientací V-Z: 92ks panelů V - 43°, 92ks panelů Z -223°, sklon 10° a 2ks síťových střídačů Solax X3 60K-TL Mega G2. Na střeše S2 bude umístěno 200 ks panelů o celkovém výkonu 123,0 kWp, s orientací V-Z: 100ks panelů V - 133°, 100ks panelů Z - 313°, sklon 10° a 2ks síťových střídačů Solax X3 60K-TL Mega G2. Na střeše S3 bude umístěno 134 ks panelů o celkovém výkonu 82,41 kWp, s orientací V-Z: 67ks panelů V - 133°, 67ks panelů Z - 313°, sklon 10° a 1ks síťový střídač Solax X3 60K-TL Mega G2.

Solární kabely 6mm² na plochých střeších s izolací budou uloženy v kovových žlabech. DC solární kabely na střeších budou uloženy v kovových žlabech nosné konstrukce panelů, dále pak v trasách kovových kabelových žlabů. DC solární kabely ze střeš do rozvaděčů R-FVE budou uloženy v trasách kovových kabelových žlabů. AC kabely ze střeš budou uloženy po fasádě objektů S1, S2 v kovových kabelových žlabech až do rozvodny TS8038. V rozvodně budou uloženy v drátových kabelových žlabech. Signalizační kabely mezi rozvodnou a rozvaděči R-FVE-AC na střeších S1, S2, S3 budou uloženy v kovových kabelových žlabech.

- 2) Vymezení pozemků pro realizaci záměru: Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 515/11 (zastavěná plocha a nádvoří) a 515/87 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Střížkov.
- 3) Staveniště bude po dobu provádění stavby zřízeno pouze na dotčených pozemcích, stavby zařízení staveniště (např. stavební buňky) nejsou předmětem tohoto řízení.
- 4) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z období 01-11/2025, kterou zpracovala autorizovaná osoba v oboru technika prostředí staveb - elektrotechnická zařízení Vladimír Vaněk, ČKAIT 0300949, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing Martin Kovář, ČKAIT 0013084 a autorizovaná osoba v oboru požární bezpečnost staveb Dušan Vaněk, ČKAIT 1301457, která bude po nabytí právní moci rozhodnutí elektronicky ověřena.
- 5) Budou splněny podmínky stanovené v závazném stanovisko Úřadu pro civilní letectví ze dne 31.07.2025 pod č.j. 012396-25-701:
 - Provedení povrchu fotovoltaických panelů bude z antireflexního materiálu. V případě žádosti o souhlas ke kolaudačnímu rozhodnutí je nutné doložit technický list od výrobce.
 - Použití výškových mechanismů (např. jeřábů, vrtných plošin apod.) v průběhu realizace stavebních prací podléhá samostatnému povolení ÚCL.
- 6) Stavba bude dokončena do 31.12.2026.

Ostatní podmínky výše uvedených rozhodnutí zůstávají v platnosti.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je společnost Bohemia Properties a.s., Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov.

Odůvodnění:

Dne 03.09.2025 s posledním doplněním dne 22.01.2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením. Žádost podaná v souladu s § 9 vyhlášky č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona, je úplná, neboť obsahuje náležitosti stanovené v § 224 odst. 4 stavebního zákona.

Předmětem změny záměru před dokončením je změna umístění fotovoltaické elektrárny na střeše hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 – Střížkov a prodloužení termínu dokončení stavby do 31.12.2026. Dle projektové dokumentace z období 01-11/2025, kterou zpracovala autorizovaná osoba v oboru technika prostředí staveb - elektrotechnická zařízení Vladimír Vaněk, ČKAIT 0300949, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing Martin Kovář, ČKAIT 0013084 a autorizovaná osoba v oboru požární bezpečnost staveb Dušan Vaněk, ČKAIT 1301457, dojde změnou stavby před dokončením ke stavebním úpravám spojených s osazením 518 fotovoltaických panelů, včetně příslušných konstrukcí, na stávající ploché střechy objektu hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 – Střížkov (střecha S1, S2, S3). Celkový výkon fotovoltaických panelů bude 318,57 kWp (518ks panelu DAS Solar 615Wp). Na

ploché střeše objektu S1 o rozměrech 72x16m, na objektu S2 o rozměrech 72x16m a na objektu S3 o rozměrech 49x17m, s asfaltovou krytinou bude uložena kovová typová konstrukce Novotegra se závažím pro uchycení fotovoltaických panelů, montáž typu FS10EW s rozložením do modulových polí, s pochozími uličkami (tepelné mosty) 0,82m, s uličkami od atiky střechy 0,82m, s dodržением odstupů od stávající VZT na střeše. Dále provedení kabelových tras mezi fotovoltaickým polem a technologií FVE, včetně instalačních žlabů a osazení technologie FVE (Rozvaděče R-FVE-DC, R-FVE-AC, střídače), které budou umístěny na střeších S1, S2, S3. DC napětí z panelů, propojené do string bude svedeno solárními vodiči 6mm² (červený+ černý) do rozvaděčů R-FVE-DC přes optimalizéry TIGO na každém panelu. Odtud bude vodiči DC napětí propojeno do DC vstupů měničů. AC výstupy měničů budou propojeny do rozvaděč R-FVE-AC. Výkony FVE ze střech S1, S2, S3 budou svedeny AC kabely po kovové fasádě objektů, v kovových kabelových žlabech, do stávající rozvodny TS8038 v přízemí. Zde v rozvodně bude upravena prázdná skříň rozvaděče jako rozpadové místo, oddělovací místo s umístěním ochrany Uf-Guard, s měřením P,Q,U,I výroby do dispečerského řízení. Stávající obchodní měření odběru elektrické energie v rozvodně bude upraveno dle přípojovacích podmínek PREDi pro výroby nad 100kW. PD předpokládá před montáží nosné konstrukce na uvedených střeších demontování stávající jímací soustavy hromosvodu a po montáži panelů zhotovení nové jímací soustavy.

K žádosti o změnu záměru před dokončením byly předloženy tyto doklady:

- Projektová dokumentace z období 01-11/2025, kterou zpracovala autorizovaná osoba v oboru technika prostředí staveb - elektrotechnická zařízení Vladimír Vaněk, ČKAIT 0300949, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing Martin Kovář, ČKAIT 0013084 a autorizovaná osoba v oboru požární bezpečnost staveb Dušan Vaněk, ČKAIT 1301457.
- Koordinované závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy ze dne 12.1.2026 pod č.j. HSAA11189-5/PRE4-2025,
- Závazné stanovisko Úřadu pro civilní letectví ze dne 31.07.2025 pod č.j. 012396-25-701
- smlouva o připojení PREDistribuce, a.s. pod č. 8892404360, ze dne 12.11.2024

Navrhovaná změna záměru, se nedotýká práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, který je i vlastníkem stavby, a který má dle § 224 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 1 správního řádu, postavení účastníka řízení. Stavebníkem je společnost Bohemia Properties a.s., IČO 62525204, Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov, kterou zastupuje společnost GRAFF INVESTMENT, s.r.o., IČO 04471849, Ocelářská 1354/35, 190 00 Praha-Libeň. Dle § 27 odst. 2 správního řádu jsou účastníky též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech; u vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k výše uvedené změně stavby je taková, že nemohou být ovlivněny (jedná se pouze o vnitřní změny objektu).

Ve smyslu § 224 odst. 5 stavebního zákona, nedotýká-li se změna záměru práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhá-li posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení. V daném případě jsou tyto podmínky splněny, proto je rozhodnutí vydáváno jako první úkon v řízení.

V řízení o povolení záměru stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v § 184 a následujících, stavebního zákona a projednal ji dle ust. § 189 stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Stavební úřad v souladu s § 193 odst. 1 stavebního zákona posoudil stavební záměr a dospěl k závěru, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební záměr je v souladu z hlediska plošného i z hlediska prostorového uspořádání, s územním plánem hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a doplnků, neboť stavební záměr se nachází v území označené kódem **SV-I - všeobecně smíšené a ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy**. Vzhledem k tomu že výše uvedený záměr je realizován v rámci

změny stavby stávajícího objektu hotelu DUO č.p. 492 v ul. Teplická, Praha 9 - Střížkov, jehož charakter se změnou nemění, je tedy v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Dále stavební úřad v souladu s ust. § 184 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ověřil, že projektová dokumentace je úplná, přehledná a v odpovídající míře jsou zde řešeny obecné požadavky na výstavbu. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že projektová dokumentace stanoveným požadavkům vyhovuje, neboť má náležitosti, resp. je členěná tak, jak je stanoveno vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou, tj. osobou, která získala podle § 155 stavebního zákona oprávnění k výkonu vybraných činností podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a dospěl k závěru, že stavbu lze podle nich provést, neboť projektovou dokumentaci zpracovala oprávněná osoba, resp. projektant, který odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

Rovněž stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na výstavbu, kterými se rozumí požadavky na stavby dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. v platném znění, a požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“).

Ve výroku tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil v souladu s ust. § 197 odst. 1 stavebního zákona podmínky pro provedení stavby a pro její užívání. Stanovenými podmínkami tak zabezpečil ochranu veřejných zájmů.

Na základě výše uvedeného stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před dokončením.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Prahy 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet odvolání, vyhotoví je správní orgán na jeho náklady.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve spojení s § 9 ve výši 4000 Kč celkem 4000 Kč, slovy čtyři tisíce korun byl zaplacen dne 21.01.2026.

Obdrží:

doporučeně do vlastních rukou

GRAFF INVESTMENT, s.r.o., IDDS: s9r94nt (zástupce stavebníka)

sídlo: Ocelářská č.p. 1354/35, 190 00 Praha 9-Libeň

Dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5

sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

Co: spis, evidence

Bohemia Properties a.s., IDDS: 9jcc69q (stavebník)

sídlo: Teplická č.p. 492/19, 190 00 Praha 9-Střížkov

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov