



Záměr: Z/2026/36527
Řízení: R/2026/48156
Č.j.: R/2026/48156/2
PID: SR00X01QKXW8
Úřad:

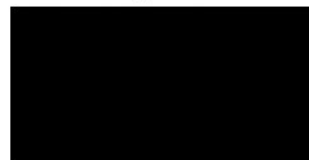
Dne: 09.03.2026

Obecní úřad Střelice

nám. Svobody 111/1
66447 Střelice

gezbr3z

Adresát:



Vyřizuje: **Ing. ILONA KABADELOVA**
Tel: 547427422

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

Stavební úřad Obecního úřadu ve Střelicích, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a ustanovení § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obdržel dne 23.2.2026 žádost o předběžnou informaci stavebního úřadu, ve věci: **Komerční stavby včetně dopravního napojení na ul. Jihlavská v Troubsku, na pozemku parc. č. 1266/4, 1266/9, 1266/11 a 1266/22 v katastrálním území Troubsko,**

kterou podal



Stavební úřad v souladu s ustanovení § 174 odst. 1 stavebního zákona vydává

p ř e d b ě ž n o u i n f o r m a c i .

Podmínky využívání území, na základě územně plánovací dokumentace:

Obec Troubsko má platný Územní plán Troubsko (dále jen „Územní plán“), který je účinný ode dne 24.8.2022, ve znění Změny č. 1, která nabyla účinnosti 27.12.2023 a ve znění Změny č. 2a, která nabyla účinnosti 18.11.2025.

Pozemky parc.č. 1266/9 a 1266/12 v katastrálním území Troubsko se nachází v **zastavitelném území** v návrhové ploše výroby a skladování, v **ploše výroba jiná – VX**, s označením **Z.10**.

Pozemek parc.č. 1266/4 v katastrálním území Troubsko, se z větší části (mimo plochu o výměře cca 370 m² situovanou v jihovýchodní části pozemku, v blízkosti dálnice D1) rovněž nachází v **zastavitelném území** v návrhové ploše výroby a skladování, v **ploše výroba jiná – VX**, s označením **Z.10**.

Pozemek parc.č. 1266/11 v katastrálním území Troubsko a jihovýchodní část pozemku parc.č. 1266/4 v katastrálním území Troubsko (o výměře cca 370 m²) se nachází v **zastavitelném území** v návrhové ploše dopravní infrastruktury, v **ploše silniční – DS**, s označením **Z.30**.

Předmětná plochy nejsou podmíněny pořízením regulačního plánu nebo územní studie ani podmíněny dohodou o parcelaci nebo etapizaci.

Vymezení plochy VX

Z hlediska funkčního využití podle Územního plánu je **hlavní využití** plochy **VX** pro pozemky staveb a zařízení výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu, dále pozemky staveb a zařízení malovýroby, řemeslné či přidružené výroby a skladovacích areálů, občanského vybavení – velkoplošný maloobchod, administrativa.

Přípustné využití plochy **VX** je pro:

- sběrná místa komunálního odpadu, sběrný surovin;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- stavby veřejné dopravní infrastruktury a technické infrastruktury – vedlejší stavby ke stavbě hlavní pro kterou je plocha pro zkapacitnění dálnice D1 určena, ale pouze v pásu 50 m od okraje plochy, mimo tento koridor budou platit podmínky přípustného a podmíněného využití,

včetně možnosti umístění související dopravní a technické infrastruktury;

- pozemky sídelní zeleně, drobná architektura.

Podmíněně přípustné využití plochy VX je pro:

- pozemky staveb pro výzkumné ústavy;
- umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že:
 - v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,
 - hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.

Podmínky prostorového uspořádání stanovené Územním plánem pro plochu změn Z.10 :

- dopravní obsluhu řešit ze stávající plochy dopravy silniční (ulice Jihlavská – silnice II/602) za podmínky max. 3 dopravními napojeními plochy na silnici II/602 v min. vzdálenosti 150 mezi sebou.
- řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu, řešit přeložky inženýrských sítí;
- nesmí být narušen obraz sídla a krajiny, při dalším rozhodování budou preferovány horizontální hmoty;
- výšková regulace zástavby: maximální výška 12 m, kdy výškou se rozumí výška od nivelety ulice Jihlavská po hlavní římsu zástavby, nebo horní úroveň atiky zástavby. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).
- intenzita využití pozemku: není stanovena;
- minimální podíl ozelenění 30%, rozmístění zeleně a pohledově odclonění zástavby od ulice Jihlavská bude řešeno v podrobnější dokumentaci. Za ozelenění se rovněž považuje:

a) zeleň v rámci zástavby na střešní nebo svislé obvodové konstrukci

b) náhrada zeleně na přilehlých funkčních plochách;

- nepřípustná uzavřená bloková zástavba;
- nepřípustné umístění logistického areálu s rozlohou větší jak 1 ha;
- řešit podmínky OP nadzemního vedení vn;
- řešit podmínky OP VTL plynovodu do 40 barů;
- řešit podmínky OP vodovodu;
- řešit podmínky OP elektronického komunikačního vedení.

Vymezení plochy DS

Z hlediska funkčního využití podle Územního plánu je **hlavní využití** plochy DS pro pozemky staveb silniční dopravy.

Přípustné využití plochy DS je pro:

- činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace – silnice, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod.;
- stavby veřejné dopravní infrastruktury a technické infrastruktury – vedlejší stavby ke stavbě hlavní pro kterou je plocha pro zkapacitnění dálnice D1 nebo koridor DS 40 I/43 určena, ale pouze v pásu 50 m od okraje plochy nebo koridoru, mimo tenko koridor;
- dopravní terminály, motely, zálivy zastávek hromadné dopravy, odstavná a parkovací stání, odpočívadla a dále stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. zastávky, veřejná WC, kiosky...;
- pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí;
- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty;
- pozemky a zařízení technické infrastruktury;
- pozemky sídelní zeleně;
- USES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura.

Podmínky prostorového uspořádání stanovené Územním plánem pro plochu doprava silniční:

- výšková regulace zástavby: není stanovena.
- intenzita využití pozemku: není stanovena.
- do 50 metrů od osy přilehlého jízdního pásu dálnice nelze povolit stavby trvalého charakteru. Výjimku lze udělit jenom v případě, že se jedná o terénní úpravy nebo o stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, a to do vzdálenosti nejbližší 25 metrů od osy přilehlého jízdního pásu dálnice.

Prostorového uspořádání stanovené Územním plánem pro plochu změn Z.30 je bez podmínek.

Závěr:

Komerční stavba je přípustná na pozemcích, které jsou zahrnuty do plochy VX, za podmínky, že stavba bude sloužit k účelu stanoveném v hlavním, nebo přípustném využitím, a nebo podmíněčně přípustném využití. V návrhu stavebního záměru budou řešeny podmínky ochranných pásem elektronického komunikačního vedení, VTL plynovodu do 40 barů, nadzemního vedení VN a vodovodu. Na ploše pozemku stavby bude navržena zeleň a pohledové odclonění stavby od ulice Jihlavská. Plocha určená pro zeleň bude tvořit minimálně 30% z celkové plochy stavebního pozemku. Dopravní napojení bude z ul. Jihlavská v Troubsku, za splnění podmínky, že navržený vjezd bude v min. vzdálenosti 150 m od povoleného vjezdu k pozemkům parc.č. 1266/1, 1266/36, 1266/37 a 1266/38 v katastrálním území Troubsko.

Poučení

Poskytnutá předběžná informace platí ode dne jejího vydání do doby změn podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu apod.

Č.j.: R/2026/48156/2

Poplatek: Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 6.3.2026.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Digitálně
podepsal Ing. Lukáš Bínek
dne 09.03.2026 16:08

.....