

## B | 1 Popis území

### B | 1.1 Popis území stavby

#### a | charakteristika území, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území

Regulativy pro zastavitelnou plochu BI 21 jsou v územním plánu obce Hodějice popsány:

##### Využití plochy: bydlení v rodinných domech

- nezbytná podmínka pro rozhodování: vypracování územní studie
- lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: 12/2024
- napojení na dopravní kostru obce bude zajištěno pomocí odbočky ze stávající místní komunikace,
- akusticky chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb), lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku, stanovených pro tyto akusticky chráněné prostory. Nejpozději v rámci územního řízení musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi,
- směrem k plochám smíšené výroby se doporučuje realizovat izolační zeleň,
- výměra 1,69 ha

Funkční využití plochy pro bydlení v rodinných domech venkovské je dle územního plánu obce Hodějice popsáno:

##### BI: bydlení v rodin. domech – venkovské (nizkopodlažní zástavba s možností chovu drobného domácího zvířectva a s možností provozování služeb a obchodu)

Je to území s převahou obytné funkce v RD (trvalé bydlení v rodinných domech se zahradou s užitkovou nebo rekreační funkcí).

Přípustné činnosti:

- stavby pro bydlení v rodinných domech - do 3 nadzemních podlaží
- doplňková funkce - nevýrobní služby, drobné řemeslnické dílny, administrativa
- zařízení maloobchodu
- garáže související s rodinným bydlením

Všechny uvedené činnosti nesmí negativně ovlivňovat sousední parcely.

Funkce bydlení je dominantní, proto jiné činnosti (občanské vybavení, příp. další aktivity) nesmí narušovat tuto hlavní funkci.

Nepřípustné činnosti:

- jiná činnost než činnost přípustná na plochách určených pro bydlení v RD
- výstavba zařízení, které negativně ovlivňují okolí pachem, prachem, hlukem, apod. a tím přímo či nepřímo narušují pohodu obytného prostředí

#### b | údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci

- navrhovaná územní studie respektuje výše uvedené limity stanovené územním plánem obce Hodějice
- výšková regulace zástavby je stanovena na 2 nadzemní podlaží a podkroví
- navrhovaná je zástavba rodinných domů s přiměřeným veřejným prostranstvím

#### c | ochrana území podle jiných právních předpisů

- Není

#### d | poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.

- Nenachází se v záplavovém ani poddolovaném území

#### e | vliv na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území

- navrhovaná parcelace a s tím související budoucí výstavba rodinných domů v lokalitě negativním způsobem neovlivní okolní pozemky
- k plochám smíšené výroby sousedící s lokalitou jsou v západní části orientovány zahrady navržených rodinných domů, co umožní výsadbu izolační zeleně, dle potřeb jednotlivých budoucích vlastníků pozemků. V této části je rovněž navržen zadní přístup pro jednotlivé zahrady těchto pozemků, který také přispívá k izolaci pozemků před případnými vlivy od pozemků smíšené výroby.

#### f | územně technické podmínky – zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu

- územní studie řeší možnosti napojení lokality na technickou infrastrukturu umístěním řadů elektrického vedení, sdělovacích kabelů a vodovodu do nově navrženého veřejného prostranství, viz. výkres technické infrastruktury
- s plynofikací lokality studie nepočítá
- studie počítá s umístěním kanalizačního potrubí v ose navržené komunikace v lokalitě, která výhledově může být využita pro připojení lokality na kanalizační síť obce, jelikož v současné době kapacita čistírný odpadních vod obce Hodějice nedisponuje dostatečnou kapacitou pro připojení lokality

#### g | seznam pozemků podle katastru nemovitostí

- parc. č. 560/3, 565/1, 565/22, 565/65, 1175/9, 1175/10, 1176/2; k.ú. Hodějice [640239]

## B | 2 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navrhuje kompaktní, dostupné a atraktivní bydlení v klidné okrajové části obce, s potenciálem budoucího rozvoje. Základním motivem je vytvoření přiměřeného veřejného prostranství v lokalitě, čehož je dosaženo uspořádáním chodníku, navržené silnice a stromové aleje v území. Navržená komunikace v lokalitě svým půdorysným zakřivením nejenom zklidní automobilovou dopravu v lokalitě, ale také vytváří potenciál pro vytvoření veřejného prostoru, který není omezen pouze na pěší komunikace – chodník. Navržená hustota zástavby odpovídá struktuře sídla. Doporučená struktura zástavby počítá s výstavbou samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a řadových rodinných domů.

### B | 2.1 Funkční členění území

Navržená hustota zástavby odpovídá struktuře sídla. V grafické části jsou zakresleny objekty, které jsou příkladem doporučené struktury individuální výstavby pro účely ověření kapacity území ve vztahu ke stávající struktuře okolní zástavby. Tvar, proporce, umístění a místo napojení objektů na komunikaci a sítě technické infrastruktury je pouze orientační, viz bod 2.2 této zprávy.

Řešené území je funkčně členěno na:

- stavební pozemky
- veřejný prostor komunikace a přidruženého uličního prostoru
- pobytový veřejný prostor

##### Stavební pozemky:

Pro potřeby přesnějšího definování požadavků a regulace je území pracovním členěno na „Typové pozemky“

V území BI 21 byly navrženy typové pozemky číslo 1 a 2

Typové pozemky číslo 1 jsou určeny pro intenzivnější využití, s preferovanou výstavbou řadových rodinných domů.

Typové pozemky číslo 2 jsou určeny pro volnější využití s výstavbou samostatně stojících rodinných domů, případně dvojdomů

##### Veřejný prostor komunikace a přidruženého uličního prostoru

V lokalitě je v souladu s územním plánem navržena komunikace typu D1 se smíšeným pohybem vozidel a chodců. Podél komunikace jsou navrženy zelené pásy z obou stran. Z jedné strany silnice zelený pás