

**POPIS JEDNOTLIVÝCH SKUPIN DOMŮ**

**Skupiny rodinných domů A a B:**  
 Celkem 11 rodinných domů při obou stranách dolního úseku ulice "Za Zámekem I."  
 Domy s předstupující garáží, s hřebenem sedlové střechy kolmým k ulici. Hlavní hmota je jednopodlažní s podkrovím.  
 Proporce hlavního objemu odpovídají proporcím vzorového štítu A+B.  
 Domy mají předepsanu specifickou stavební čáru, kdy je uliční průčelí hlavního objemu domu od ulice ustoupeno o 6 m.

**Skupina rodinných domů C:**  
 Celkem 2 rodinné domy při jižní straně ulice "Za Zámekem II.". Domy s uliční částí obdélného půdorysu. Uliční část je jednopodlažní s podkrovím, krytá sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Garáž má podobu jednopodlažní přístavky s plochou střechou, je ustoupená od uliční čáry.  
 Domy mají předepsanu specifickou stavební čáru, kdy je uliční průčelí garáže od ulice ustoupeno o 7 m a uliční průčelí hlavního objemu domu o 3,2 m.  
 Proporce hlavního objemu odpovídají proporcím vzorového štítu C+D.

**Skupina rodinných domů D:**  
 Celkem 5 rodinných domů na větších parcelách při severní straně ulice "Za Zámekem II.". Domy mají obdélný půdorys o jednom podzemním a jednom nadzemním podlaží. Střeška je sedlová, s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Dům je ve svažitém terénu osazen tak, aby úroveň terénu při jižní fasádě byla v úrovni 1.PP, úroveň terénu při severní fasádě v úrovni 1. NP.  
 Proporce hlavního objemu odpovídají proporcím vzorového štítu C+D.



**REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO PLOCHU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU U.4**

Tyto regulativy definují polohu hlavních prvků v rámci veřejných prostranství. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

**závažné stromy**  
 Výrazné solitérní stromy na veřejných prostranstvích (listnaté stromy místně přítomných taxonů).

**uliční stromořadí**  
 Předepsaný úsek veřejného prostranství, ve kterém je požadována výsadba stromořadí (listnaté stromy místně přítomných taxonů).

**průchody**  
 Předepsaná průchodnost územím pro pěši, případně pro cyklisty.

**stanoviště nádob na separovaný odpad**  
 Předepsané umístění stanoviště pro nádoby na separovaný odpad.

**kiosková trafostanice**  
 Vyhrazené místo pro umístění trafostanice.

**REGULACE VÝSTAVBY PRO PLOCHU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU U.4**

Tyto regulativy definují míru zastavění pozemku, přípustné stavební typy, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, podobu zastřešení, orientaci hřebene a štítů, tvar štítů a vikýřů, povrchy fasád a podobu oplocení.

**indexy zastavění pozemku**  
 Trojice číslic, předepisující maximální poměr využití plochy pozemku (v procentech):  
 - maximální zastavěnost pozemku,  
 - maximální podíl zpevněných povrchů na pozemku,  
 - minimální předepsaná plocha zahrady (nezpevněné části pozemku).

**přípustné stavební typy a geometrie objektů**  
 Přípustné jsou stavby a části staveb, jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu a kulturních tradic brněnského regionu. Archetypem je vesnický dům: "Vesnický dům" je jednopodlažní dům s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. Žádoucí je, aby každý rodinný dům měl nejvýše jednu bytovou jednotku. Žádoucí je obdélný půdorys. Hlavní objem rodinného domu musí odpovídat proporcím příslušného "vzorového štítu". Dveřní a okenní otvory jsou přípustné pouze pravouhlé, jednoduchého tvaru. Nežádoucí jsou geometricky složité novotvary, které nerespektují ani historické souvislosti brněnského regionu ani současnou architekturu nejvyšší úrovně. Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy, jako např.: bungalov bez podkroví, roubený srub, hrázdný dům, dům z kontejnerů. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejných prostranství.

**vymezená plocha pro umístění objektu**  
 Plocha pozemku, vymezená stavební čarou a nepřekročitelnou stavební hranicí, na kterou je možné umístit hlavní a vedlejší objekty (např. rodinný dům, garáž). Mimo vymezenou plochu, za stavební čáru směrem do zahrady, lze umístit drobné stavby, související s funkcí bydlení (např. altán, bazén apod.).

**stavební čára - plná:**  
 Hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranici musí stavba dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 6 metrů. Hranici nesmí stavba překročit v celém svém průběhu. Před stavební čárou smí přiměřeně vystupovat konstrukce závětrí hlavního vstupu. Pokud nemá stavební čára podobu přímky, může ji strana obdélného půdorysu stavby přiměřeně překročit nebo od ní přiměřeně ustoupit.

**nepřekročitelná stavební hranice**  
 Hranice, kterou nesmí hlavní ani vedlejší objekty (rodinné domy, garáže) překročit, smí však od ní libovolně ustoupit.

**podlažnost**  
 Požadovaná podlažnost objektů rodinných domů v lokalitě je stanovena na 1 NP+podkroví.

**sedlová střeška**  
 Předepsanou sedlovou střechou se rozumí střeška jednoduchého symetrického sedlového tvaru nad hlavním objemem stavby, odpovídající proporcím příslušného vzorového štítu. Jsou přípustné pouze jednoduché tvary střech: přímé linie hřebene, žlabů a atik. Valby a polovalby nejsou přípustné. Sedlová střeška nebude přesahovat svislou rovinu štítových stěn. Sklon roviny dodatečně osazovaných prvků technologií (např. fotovoltaické panely) musí být shodný se střešní rovinou.

**krytina sedlové střechy**  
 je přípustná skládaná maloformátová krytina jednoduché geometrie - keramická nebo betonová taška. Je přípustný pouze tradiční červený (tzn. rezný, cihelný) odstín krytiny, v co nejvíce matné úpravě. Glazovaná a lesklá střešní krytina není přípustná. Červenofialové, vínové a červenohnědé odstíny krytiny nejsou přípustné.

**orientace hřebene**  
 Orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci. Jiná orientace hřebene střechy vedlejšího objemu stavby (např. bočního křídla budovy, garáže apod.) je přípustná.

**střešní okna a tvary vikýřů**  
 Vikýře v rovině sedlové střechy jsou přípustné pouze přiměřeného počtu, velikosti a jednoduché geometrie - s pultovou nebo plochou stříškou. Střešní okna jsou přípustná pouze přiměřeného počtu, velikosti a jednoduché geometrie.

**plochá střeška**  
 Plochou nebo pultovou střechou se rozumí zelená intenzivní nebo extenzivní střeška se sklonem 0-10 st. Ukončení ploché střechy po obvodu je přípustné atikou v rovině střechy, případně převýšenou plnou atikou, nikoli zábradlím. Maximální výška převýšené atiky je 1 m nad rovinou střechy. Maximální výška atiky dvoupodlažního domu s plochou střechou je 8 m nad terénem.

**garáže, přístavky a terasy**  
 jsou vedlejší objekty, které musí mít pouze přiměřenou velikost a musí svým osazením, hmotou a materiálovým řešením vhodně doplňovat hlavní objem rodinného domu. Žádoucí je minimalizovat počet těchto vedlejších objektů (kůlna, přístavek, garáž, přístřešek, pergola...) a doplňkové funkce k hlavní funkci bydlení eventuálně soustředit do jednoho drobnějšího objemu. Půdorysná plocha garáží, přístavků a zastřešených teras se započítává do zastavěné plochy rodinného domu. Garáže mohou obsahovat pouze jedno parkovací stání pro osobní automobil. Dvougaráž je přípustná pouze v domě D.199 a v.200. Nežádoucí jsou tvarově složité novotvary, které nerespektují ani charakter území, ani historické souvislosti brněnského regionu ani současnou architekturu nejvyšší úrovně. Střeška garáží, přístavků a teras je přípustná plochá. Zastřešení parkovacích míst předstupujících před stavební čáru není přípustné.

**povrchy fasád**  
 Žádoucí je materiálová, barevná a tvarová střídmost. Přípustné jsou fasády omítané. Vedlejší objemy staveb nebo jejich části (např. garáž) mohou být (v případě, že to odpovídá tektonice objektu) obkládané dřevem. Omítky hlavního objemu rodinného domu je žádoucí řešit v jednom světlém odstínu, vycházejícím z odstínu bílá - lomená bílá - slonová kost. Kontrast mezi odstínem hlavní plochy fasády a případnou soklovou částí musí být co nejmenší. Přípustná povrchová úprava dřevěného obkladu je matná lazura přírodního odstínu. Další prvky, které jsou součástí fasády (garážová vrata, výplně okenních a dveřních otvorů, parapety, střešní žlabů a okapní svody, předokenní stínění, kryty technologických prvků...), musí být sladěny do jednoho odstínu. Na fasádách nejsou přípustné lesklé materiály a lesklé povrchové úpravy (skleněná zábradlí, plechové obklady, apod.).

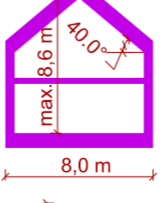
**prvky technologií**  
 Fotovoltaika, solární panely, venkovní jednotky tepelných čerpadel a další prvky technologií (i dodatečně osazované) musí co nejméně narušovat architekturu domu, musí vycházet z tektoniky domu a musí se co nejméně uplatňovat z veřejného prostranství. Fotovoltaické panely na šikmé střeše musí mít stejný sklon jako rovina střechy. Panely umístěné na sedlové střeše musí být soustředěny do jedné řady s delší stranou rovnoběžnou s hřebenem střechy, v horní třetině střešní roviny. Panely na ploché nebo pultové střeše mohou činit max. 0,75 m nad střešní rovinu a nesmí být viditelné z přilehlého veřejného prostranství (mohou být kryté např. zvýšenou atikou). Panely na ploché nebo pultové střeše musí mít mezi sebou pravidelné (případně žádné) rozestupy a musí být soustředěny do kompaktní skupiny.

**oplocení**  
 Oplocení je možné z drátěného pletiva, maximální výšky 1,5 m. Při hranicích s veřejným prostranstvím a do hloubky 6 m do pozemku bude oplocení doplněno živým plotem listnatých místních taxonů (např. habr).

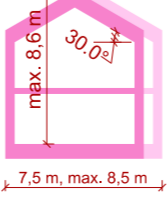
**branky a vjezdové brány na pozemek**  
 Je předepsáno materiálové řešení a geometrie těchto prvků. Nosná konstrukce je přípustná kovová. Výplň je přípustná pouze průhledná, dřevěná nebo kovová. Maximální výška branek a bran je stejná jako výška navazujícího oplocení - max. 1,5 m.

**kapacita parkování**  
 Odstavná a parkovací stání rezidentů rodinných domů budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Minimální požadovaná kapacita jsou dvě stání pro jeden rodinný dům.

**úsek vjezdů**  
 Úsek hranice mezi soukromým pozemkem a veřejným prostranstvím, v rámci kterého je přípustné řešit sjezd na pozemek rodinného domu.



**vzorový štít "A+B"**  
 hlavní objemy domů "A" a "B" musí odpovídat proporcím vzorového štítu "A+B":  
 sklon střechy 40 stupňů, symetrické střešní roviny, max. výška hřebene 8,6 m nad úrovní vstupního podlaží, šířka hlavního objemu max. 8,0 m.



**vzorový štít "C+D"**  
 hlavní objemy domů "C" a "D" musí odpovídat proporcím vzorového štítu "C+D":  
 sklon střechy 30 stupňů, symetrické střešní roviny, max. výška hřebene 8,6 m nad úrovní vstupního podlaží, hloubka hlavního objemu 7,5 - 8,5 m.

**LEGENDA :**

plocha s prvky regulačního plánu U.4

plochy pozemků RD

číselné označení pozemku RD (skupina domů.číslo)

indexy zastavění pozemků RD

vymezená plocha pro umístění objektu

stavební čára - plná

nepřekročitelná stavební hranice

nepřekročitelná stavební hranice (pro podzemní podlaží)

kóty rozhodujících předepsaných vzdáleností

předepsaný směr hřebene sedlové střechy

jednopodlažní garáž s plochou střechou

úsek předepsané podoby oplocení a podoby bran a branek

úsek umístění sjezdů na komunikaci

**Regulace veřejných prostranství:**

Tyto regulativy definují royměry veřejných prostranství a polohu hlavních kompozičních prvků. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

kresba komunikací na veřejných prostranstvích (nezávazná)

kóty rozhodujících předepsaných vzdáleností

pěši, případně cyklo- průchody územím

výrazný solitérní strom k zachování

výrazný solitérní strom navržený

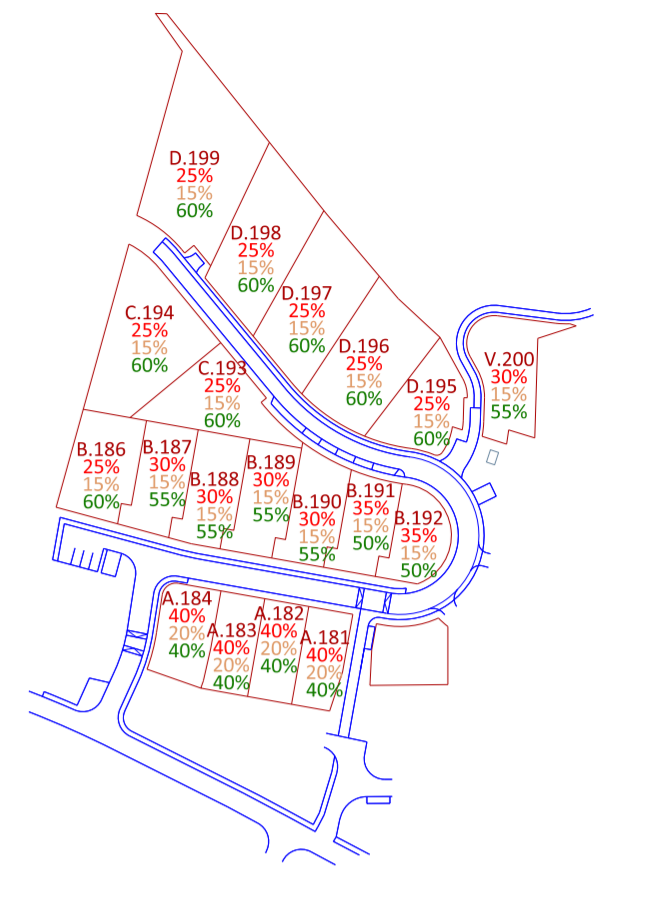
uliční stromořadí

stávající zelená mez k zachování

stanoviště nádob na separovaný odpad

navržená kiosková trafostanice

**SCHÉMA S INDEXY ZASTAVĚNÍ POZEMKŮ**



**B.186** číselné označení pozemků RD

**30%** maximální zastavěnost pozemku

**15%** maximální podíl zpevněných povrchů na pozemku

**55%** minimální plocha zahrady (nezpevněné části pozemku)

Katastrální mapa: ČUZK 03/2026.

**archislužba.cz**  
 ARCHITEKTI

OBJEDNATEL  
 Obec Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

PORÍZOVATEL  
 Mgr. Zdeněk Kundera, OÚ Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

ZHOTOVITEL  
 Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA

SPOLUPRÁCE  
 Ing. arch. Ivana Smětáková

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE  
 VÝKRES S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU PRO PLOCHU U.4 - NÁVRH B.9

DATUM březen 2026	MĚRÍTKO 1: 1000, e = 2 m	FORMÁT 3 A3
----------------------	-----------------------------	----------------