

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

NÁVRH

archislužba.cz
A R C H I T E K T I

OBJEDNATEL

Obec Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

POŘIZOVATEL

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

PŘÍLOHA Č. 1 - TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

DATUM

březen 2026

Označení změn v textu:

~~rušený text~~

- vložený, doplněný (přidaný či nahrazený) text

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah Textové části

A. Textová část územního plánu

- A.1 Vymezení zastavěného území
- A.2 Základní koncepce rozvoje území obce
- A.3 Urbanistická koncepce
- A.4 Koncepce veřejné infrastruktury
- A.5 Koncepce uspořádání krajiny
- A.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
- A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
- A.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena
- A.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- A.10 Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území obce Vohančice, které je shodné s územím katastrálním (cca 339 ha). ~~Je tvořeno zastavěným a nezastavěným územím.~~

Zastavěné území vymezené ~~návrhem územního plánu~~ **územním plánem** má rozlohu ~~39,2~~ **40,65** ha a představuje ~~11,6~~ **12,1** % celého řešeného území.

Zastavěné území je vymezeno z původní hranice intravilánu z roku 1966 a k tomuto území jsou doplněny další zastavěné plochy z mapových podkladů KN a dle průzkumů.

Hranice zastavěného území je vymezena k datu ~~8.1.2025~~ **3. 3. 2026**. Zastavěné území je zakresleno ve výkresové části dokumentace územního plánu (ÚP).

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje území obce vychází ze schváleného územního plánu a navazuje na historické a přírodní hodnoty v území při respektování urbanistických a architektonických tradic. Obec plní zejména funkci bydlení s **minimální** občanskou vybaveností a funkci rekreační. Vzhledem ke své poloze vůči Brnu a silniční síti plní v malé míře i funkci podnikatelsko - výrobní. V koncepci rozvoje obce je preferována zejména funkce bydlení v kvalitním životním prostředí.

Hlavní cíle rozvoje

Cílem ÚP je zajistit udržitelný rozvoj sídla zejména dostatečnou nabídkou pozemků pro bydlení, služby a nerušící podnikatelské aktivity. Rozvoj je směřován na posílení nabídky služeb a občanské vybavenosti.

Tyto cíle budou naplňovány při zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí a bez ohrožení podmínek života budoucích generací.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Ochrana přírody a krajiny

Cílem ÚP je respektovat a posilovat systém ochrany přírody a krajiny, zejm. významných krajinných prvků a ÚSES.

Zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny dále pouze s ohledem na kulturní dominanty krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Ochrana kulturních hodnot v území

Cílem ÚP je respektovat a posilovat kulturní hodnoty v území, zejm. respektovat území s archeologickými nálezy, posilovat zachování charakteru dosavadní zástavby obce dokladující její historický vývoj, a to jak z hlediska architektonických forem tradičních pro venkovskou zástavbu, tak z hlediska urbanistického uspořádání. Nezbytné je respektovat podmínky využití území.

Předmětem ochrany v obci je zejména jádro urbanizace území, které je tvořeno původní částí osady kolem návsi, ta leží na průjezdní silnici v prostoru rozšířené části ulicové zástavby, kde je kaplička, malá vodní nádrž a zámek, který tvoří dominantu obce.

Hospodářský rozvoj

Cílem ÚP je vytvořit územně technické podmínky pro podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území a vymezením ploch pro bydlení v rodinných domech, kde je nerušící podnikání a služby přípustné, vytvořit podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.

Areál bývalého zemědělského družstva je navržen ke konverzi na plochy bydlení v rodinných domech, menší plochy pro lehkou výrobu a skladování jsou zachovány v jižní části bývalého areálu.

Sociální rozvoj

V rámci řešení územního plánu je třeba vytvořit územně technické podmínky pro zvýšení životní úrovně obyvatelstva, a to především zkvalitněním bytového fondu, služeb a občanské vybavenosti, zkvalitněním prostředí sídla vytvářet místa společenských kontaktů obyvatel a podpořit tak sociální soudržnost, dojíždění za prací pro většinu obyvatel vyvážit možnost bydlení v příznivém a zdravějším životním prostředí.

Kvalitní životní podmínky

Zásadní pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj i po stránce kvality životního prostředí, v uspořádání řešeného území je nutno v maximální možné míře omezit riziko negativních vlivů na životní prostředí (exhalace, hluk) a naopak podporovat zásady zdravého sídla, vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující pohodu, zejména v plochách bydlení ve fungujícím organismu obce.

Doprava

Cílem dopravního řešení je propojit všechny části zastavěného území a místní části v jeden organický a fungující celek. Vytvořit rekreační zázemí obce a to jednak pro krátkodobou rekreaci a dále připojení obce na rekreační a turistické lokality nadmístního významu, zvýšení bezpečnosti chodců a ochrana před zvýšenou hladinou hluku z dopravy; dále dopravní prostupnost, obslužnost a zajištění prostupnosti pro záchranné sbory, zajištění prostupnosti krajiny.

V ÚP je v severní části katastru zajištěna územní ochrana koridoru pro dopravu formou **územní rezervy**.

Jsou navrženy dva koridory pro stavbu účelových komunikací, které propojí místní části obce.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.3.1 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán respektuje širší vztahy a vazby daného území a řešení územního plánu z nich vychází. ~~Koncepce řešení rozvoje obce vychází z priorit, které byly formulovány a následně schváleny v zadání územního plánu a projednaného návrhu územního plánu na společném jednání.~~ Urbanistická koncepce respektuje dané a navržené limity v řešeném území.

Rozvoj obce je limitován:

- technickými limity (dle platných právních předpisů, nařízení a rozhodnutí)
- přírodními limity (dle platných právních předpisů, nařízení a rozhodnutí)

Zásady řešení

- rozvoj zástavby v obci je navržen na nových zastavitelných plochách pro bydlení v návaznosti na stávající plochy bydlení **a v areálu bývalého ZD**, v celé obci je řešeno bydlení v rodinných domech, jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu a kulturních tradic brněnského regionu, s respektováním měřítka zástavby a bez narušení volné krajiny
- pro občanskou vybavenost rozvíjející se obce jsou navrženy plochy v západní a severní části obce
- je navržena chybějící technická a dopravní infrastruktura ~~v zastavěném území a v zastavitelných plochách~~
- **v západní části sídla jsou vymezeny plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rozsahu stávající FVE, v severní části katastru je navržena plocha pro obecní kompostárnu;**
- jsou respektovány přírodní podmínky a všechny rozvojové plochy pro zástavbu respektují řešení územního systému ekologické stability

- je navržen územní systém ekologické stability
- je řešena ochrana a využití volné krajiny se zřetelem na její prostupnost, na její protierozní funkci a na zadržování vody v krajině
- severně od obce je vymezen koridor dopravy nadmístního významu formou územní rezervy R.1

Územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu.

Územním plánem se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití:

B - bydlení

BI - bydlení individuální

R - rekreace

RI - rekreace individuální

O - občanské vybavení

OU - občanské vybavení všeobecné

OV.a - občanské vybavení veřejné - kultura, církev

OS.v - občanské vybavení sport - volný čas

OH.I - občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka

P - veřejná prostranství

PU - veřejná prostranství všeobecná

Z - zeleň

ZP - zeleň parková a parkově upravená

ZP.r - zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím

ZZ - zeleň zahradní a sadová

ZO - zeleň ochranná a izolační

ZK - zeleň krajinná

ZX - zeleň jiná

D - dopravní infrastruktura

DS - doprava silniční

T - technická infrastruktura

TU - technická infrastruktura všeobecná

V - výroba

VD - výroba drobná a služby

VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů

VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna

W - vodní a vodohospodářské

WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

A - zemědělské

AU - zemědělské všeobecné

AU.e - zemědělské všeobecné - environmentální

AT - trvalé kultury

L - lesní

LU - lesní všeobecné

N - přírodní

NU - přírodní všeobecné

A.3.2 Vymezení zastavitelných, a transformačních ploch a koridorů

Přehled vymezených zastavitelných ploch

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
Z.2a	BI - JZ část obce - individuální bydlení v RD	0,91
Z.2b, Z.2c	PU - JZ část obce - veřejné prostranství pro pěší propojení	0,1 a 0,03
Z.4	BI, ZZ - S část obce - individuální bydlení v RD s plochou zahradní zeleně, výstavba do 50 m od hranice lesa je podmíněna udělením výjimky	0,18
Z.6	OS.v - J část obce - otevřené sportoviště se zázemím, respektování ochranného a bezpečnostního pásma VTL a regulační stanice plynu	0,12
Z.10	DS - S část obce - plocha pro dopravu - parkoviště	0,13
Z.16	OU - S část obce - plocha občanské vybavenosti (plocha s prvky regulačního plánu U.2)	1,58 2,06
Z.17	BI - S část obce - individuální bydlení v RD (plocha s prvky regulačního plánu U.3)	4,73
Z.18	ZP.r - S část obce - zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím	0,71
Z.19	OH.I - S část obce - plocha občanského vybavení hřbitovy - rozptylová loučka	0,55
Z.20	VZ.k - S část obce - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna	0,33
Z.21	ZZ - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec	0,05
Z.22	ZZ - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec	0,23

Z.23	ZX - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec	0,06
Z.24	ZX - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec	0,44
Z.25	BI - Z část obce - individuální bydlení v RD	0,33

Přehled vymezených transformačních ploch

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
T.1	BI – Z část obce – individuální bydlení v RD, respektování ochranného pásma ZD	0,54
T.2	ZO – Z část obce, plocha izolační zeleně	0,07
T.3	BI - areál bývalého ZD - bydlení individuální (plocha s prvky regulačního plánu U.4); výstavba v ochranném pásmu lesa je podmíněna udělením výjimky	1,72

Přehled vymezených koridorů

Označení koridoru	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
CNU.DT1	souvislý pás území, který je vymezen za účelem výstavby účelové komunikace, podzemního vedení VN a případných dalších inž. sítí - koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu „Nad Zámkem“	0,84
CNU.D1	souvislý pás území, který je vymezen za účelem výstavby účelové komunikace - koridor pro dopravní infrastrukturu „Podél potoka“	1,65

Potenciál růstu je zajištěn nabídkou stabilizovaných, zastavitelných a transformačních ploch.

Návrh urbanistické koncepce je ovlivněn historickou stavební strukturou, snahou organicky ji doplnit a zvýraznit centrální prostor v obci, a to při zachování výškové hladiny a objemové struktury jak u nové zástavby, tak v zastavěné části obce při dostavbách a rekonstrukcích. S ohledem na zachování tradičního charakteru a panoramatu obce dle jejích jednotlivých částí je proto nutno volit výšku nové zástavby 1-2 nadzemní podlaží s upřednostněním šikmé střechy, pokud není v podrobnějších regulativech konkrétní plochy uvedeno jinak.

Nové zastavitelné plochy a plochy transformační směřují především k rozvoji obytné zástavby v návaznosti na stávající plochy bydlení v rodinných domech a jsou navrženy úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce – ~~plochy převzaté z platné územně plánovací dokumentace jsou již částečně zastavěny, nově jsou navrženy plochy na severu obce.~~

Pro bydlení je navržena i plocha transformační v ~~nevyužívané části bývalém~~ areálu ZD ~~při respektování ochranného pásma ZD.~~

Rozvoj občanského vybavení je předpokládán v navržených zastavitelných plochách pro občanské vybavení všeobecné, ~~pro občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka~~ a v rámci ploch pro bydlení.

Plochy pro sportovní aktivity jsou navrženy v jižní části obce v návaznosti na stávající plochy sportu a volného času.

~~Výrobní plochy nejsou navrženy, funkce tohoto druhu je v obci zastoupena v dostatečné míře v areálu bývalého ZD.~~

Rozvoj zemědělské výroby je navržen v ploše VZ.k výroba zemědělská a lesnická - kompostárna; plocha je vymezena v severní části obce pro stavbu obecní kompostárny.

Rozvoj technické a dopravní infrastruktury vychází ze stávajících zařízení, která respektuje, územní plán navrhuje chybějící infrastrukturu nebo její doplnění v souladu s rozšířením zástavby a potřebami obce.

ÚP navrhuje koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu CNU.DT1 a CNU.D1, určené pro stavbu účelových komunikací a podzemního vedení VN.

ÚP respektuje koridor územní rezervy R.1 pro silniční dopravu nadmístního významu - přeložení silnice II/379.

Jsou respektovány přírodní podmínky a všechny rozvojové plochy pro zástavbu respektují řešení územního systému ekologické stability a ochranu krajiny, územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu.

A.3.3 Návrh systému sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně zahrnují plochy zeleně parkové a parkově upravené, které jsou přístupné veřejnosti bez omezení, dále se jedná o plochy zeleně zahradní a sadové. Plochy sídelní zeleně vyhrazené jsou plochy v ohrazených areálech a plní funkci odstínění areálů vůči obytné zástavbě, popř. do krajiny a jsou součástí ploch s jiným způsobem využití.

Stávající plochy zeleně parkové a parkově upravené jsou vymezeny na návsi, popř. jsou součástí ploch s jiným způsobem využití.

Sídelní zeleň má přispívat ke kvalitě vystavěného prostředí.

Nová zastavitelná plocha ZP.r zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím je vymezena na severu obce jako plocha pro volnočasové a rekreační aktivity obyvatel obce.

Koncepce rozvoje

Plochy veřejné zeleně jsou na veřejných prostranstvích na návsi, kolem ~~požární nádrže vodních nádrží na návsi a před školkou~~, kolem kaple, v severní části obce v návaznosti na návrhovou plochu pro bydlení a dále kolem průjezdních komunikací.

Pohledově se významně uplatňují solitérní stromy za hospodářskými staveními.

Veřejná zeleň je součástí navržených veřejných prostranství. Nutná je průběžná péče o zatravněné plochy, náhrada nevhodných typů dřevin a dosadba **geograficky původními listnatými** dřevinami ~~zejména domácimi~~, obraz obce doplnit o nové pohledové dominanty i v nových zastavitelných plochách, kde je třeba zástavbu přizpůsobit - aleje kolem komunikací apod.

~~Navrženy jsou plochy zeleně zahradní a sadové, dále zeleň ochranná a izolační kolem stávajícího bydlení ve vazbě na ZD.~~

Navržena je zastavitelná plocha ~~a plocha transformační~~:

Z.18 - ZP.r zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím

~~T.2—ZO zeleň ochranná a izolační~~

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce rozvoje

Stávající dopravní skelet je zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu řešeného území.

Silniční síť

Je v katastrálním území obce stabilizována a prochází jím silnice:

II/379 Velká Bíteš - Tišnov - Blansko - Vyškov

III/37912 Závist - Vohančice

III/38522 Hradčany - Březina - Deblín

III/38524 Pejškov - spojovací

Obec je silnicí II/379 a navazujícími silnicemi dostatečně dopravně napojena na důležité dopravní cíle, jako je krajské město Brno, město Tišnov a Velkou Bíteš, proto je uvažováno výhledově s přeložením této silnice, která dopravně zatěžuje sousední obce. Územní plán respektuje koridor územní rezervy R.1 pro silniční dopravu nadmístního významu - přeložení silnice II/379 Velká Bíteš – Tišnov – Blansko – Vyškov v severní části katastru.

Místní komunikace

Budou doplněny pro obsluhu navržené zástavby, v navržených lokalitách většího rozsahu bude dopravní řešení součástí další projektové dokumentace, připojování nových místních komunikací pro umožnění dopravní obsluhy návrhových ploch na silnice II. a III. třídy bude řešeno dle platné legislativy.

Pěší komunikace

Budou doplněny v souvislosti s úpravami silnice III/37912 a III/38522, místních komunikací, zastávek hromadné dopravy, zvýšení dopravní bezpečnosti a prostupnosti obce, a to v rámci ploch veřejných prostranství, **plach bydlení**, ploch zeleně - parků a parkově upravených ploch nebo pozemku silnice.

Doprava v klidu

Obec v současné době nemá vyčleněny plochy pro dopravu v klidu. Parkování na ploše komunikace a plochách veřejného prostranství zůstane zachováno. ~~Je navrženo doplnění jednou plochou v centru zástavby.~~ Firmy si budou zajišťovat parkování ve ~~vlastním areálu vlastních areálech.~~ ~~Garážování, tj. dlouhodobé odstavení aut bude zajištěno i nadále každým majitelem na svém pozemku nebo ve svém objektu, a to pro automobilizaci 1 : 2,5, tj. 400 automobilů na 1000 osob.~~

Pro plochy BI jsou stanoveny podrobnějšími regulativy minimální počty parkovacích stání na pozemcích rodinných domů.

Hromadná doprava

Vohančice jsou součástí Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a jsou obslouženy autobusovou dopravou. Autobusové zastávky Vohančice jsou po rekonstrukci. ~~Pro novou zástavbu je navrženo dobudování zastávky na okraji obce ve směru na Závist.~~

Účelová doprava

Je navrženo doplnění účelových komunikací z důvodů zajištění prostupnosti a dopravní obslužnosti pozemků a zajištění provozování kanalizace v obci:

CNU.DT1 koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu „Nad Zámkem“

CNU.D1 koridor pro dopravní infrastrukturu „Podél potoka“.

Dopravní infrastruktura - návrh

Stávající dopravní skelet je zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu řešeného území.

Stavby a zařízení dopravní infrastruktury mají přispívat ke kvalitě vystavěného prostředí.

Nově se vymezuje:

- úprava silnice II/379 mimo průjezdní úsek do kategorie S 7,5/60
- úprava silnice III/38522 mimo průjezdní úsek do kategorie S 6,5/60
- úprava silnice III/37912 mimo průjezdní úsek do kategorie S 6,5/60
- úprava silnice III/38524 mimo průjezdní úsek do kategorie S 6,5/50
- úprava silnice III/38522 v průjezdním úseku ve funkční skupině C a typu MS2 8/6,5/50
- úprava silnice III/37912 v průjezdním úseku ve funkční skupině C a typu min. MS2 8/6,5/50
- ~~▪ místní komunikace pro dopravní obsluhu návrhové plochy Z.12 ve funkční skupině a typu C min. MO2 /5/30, jako obslužná komunikace, obousměrná, pro rychlost 30 km/hod.~~
- ~~▪ autobusová zastávka na silnici III/37912 na stávajícím pozemku silnice, popřípadě také na sousedících plochách s rozdílným způsobem využití~~
- účelová komunikace „Nad Zámkem“ k zajištění dopravní obsluhy území
- ~~▪ účelová komunikace na jižním okraji zastavěného území obce v kategorii P4/30 jako polní hlavní cestu s návazností na silnici III/38512 a areál čistírny odpadních vod~~
- ~~▪ účelová komunikace v kategorii P4/30 na jihovýchodním okraji zastavěného území obce s návazností na stávající veřejné prostranství~~
- účelová komunikace „Podél potoka“ k zajištění dopravní obsluhy území
- ~~▪ dopravní plocha Z.10 pro parkování~~
- účelové komunikace (polní cesty) v kategorii P4/30 v severní části území (lokalita Skalka) k zajištění dopravní obsluhy území
- koridor územní rezervy R.1 pro silniční dopravu nadmístního významu - přeložení silnice II/379 Velká Bíteš - Tišnov - Blansko - Vyškov v severní části katastru

Podmínky umístování:

Plochy a koridory, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy jsou využitelné za podmínky, že nebude znemožněno vedení v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JmK. Silnice pak mohou být upravovány ve stávajících šířkových parametrech nebo v parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JmK.

Navržené úpravy a nové trasy místních komunikací jsou součástí ploch veřejných prostranství. Na pozemcích tras a ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu nesmí být umístovány a povolovány novostavby a přístavby stávajících staveb, s výjimkou liniových staveb technického vybavení.

Připojování nových místních komunikací na silnice II. a III. třídy pro umožnění dopravní obsluhy návrhových ploch bude řešeno dle platné legislativy. - Stávající funkční skupina a typ místních komunikací vyplývá ze stávajícího stavu. Navržené komunikace a dopravní plochy jsou jednoznačně

vymezeny pozemkem stavby a určeny navrženou funkční skupinou a typem komunikace. Plochy pro dopravu v klidu jsou součástí ploch veřejných prostranství.

Připojování nových místních komunikací na silnice II. a III. třídy pro umožnění dopravní obsluhy návrhových ploch bude řešeno dle platné legislativy.

Podmínky pro umísťování chráněných prostor z hlediska ochrany před hlukem nejsou v územním plánu oslabovány. Ochrana před hlukovou zátěží silnic je řešena ve způsobu využití území jednotlivých funkčních ploch.

[Navržena je zastavitelná plocha a koridor územní rezervy](#)

[Vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu:](#)

[Z.10 – plocha DS pro místní komunikaci a parkoviště](#)

R.1 - koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/379

CNU.DT1 - koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu „Nad Zámkem“

CNU.D1 - koridor pro dopravní infrastrukturu „Podél potoka“

A.4.2 Technická infrastruktura

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území.

Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí. Stavby a zařízení technické infrastruktury mají přispívat ke kvalitě vystavěného prostředí.

Jedná se o vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení např.

vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, sběr a likvidace odpadů atp.

Zásobování pitnou vodou

Zdrojem je stávající jímací území (JÚ) Vohančice situované na Z od obce v katastru obce Pejškovo.

Vydatnost vrtaného zdroje pro rozvoj vyhovuje s rezervou. Z vrtu je voda čerpána výtlačným řadem do vodojemu Vohančice ~~30 m³. V projekční přípravě je zkapacitnění tohoto vodojemu na 2x50 m³, a propojení systému systém je propojen~~ s veřejným vodovodem v obci Heroltice.

Dimenze přívodného potrubí z vodojemu do obce a stávající rozvodná síť v obci je DN 100 a je vyhovující i pro výhled. Tlakové poměry na síti jsou dostatečné. Na vodovodní síti může být realizován odběr požární vody. Akumulační objem vodojemu vyhovuje pro současný stav zásobení.

[Stávající vodojem svou velikostí nevyhovuje pro předpokládaný rozvoj, je navrženo jej zvětšit doplněním další trouby na celkových 2x50 m³.](#)

ÚP Vohančice zachovává koncepci zásobování pitnou vodou v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizace (PRVK) – tedy z vlastního zdroje a vodojemu.

V rámci rozvoje obce bude provedeno rozšíření vodovodní sítě současně s plánovanou zástavbou s respektováním stávající zástavby a zařízení za dodržení ochranných a bezpečnostních pásem stávajících inženýrských sítí. **Pro novou výstavbu ve výše položených lokalitách je nutné posoudit tlakové poměry a případně na vodovodním řadu zřídit automatické tlakové stanice.**

Kanalizace

Kanalizace dešťová

V obci je vybudována dešťová kanalizace s vyústěním do místní vodoteče a stávajících povrchových příkopů. Odvádění dešťových vod z nově zastavovaného území bude řešeno tak, aby nedošlo ke změně odtokových poměrů a byl zachován stávající odtokový koeficient. Při likvidaci dešťových vod budou využity všechny možnosti pro vsakování, akumulaci a zdržení vody v krajině.

Kanalizace splašková

Pro odvedení a likvidaci produkce splaškových odpadních vod v obci je zrealizována nová splašková kanalizace. Na území obce jsou vybudovány gravitační kanalizační stoky doplněné z důvodu terénní konfigurace o výtlačné řady, odpadní vody jsou odvedeny do čistírny odpadních vod Březina. Část zástavby ve východní části obce má původní čistírnu odpadních vod přebudovanou na čerpací stanici, jež přečerpává odpadní vody na ČOV Březina.

Odvodnění plánované zástavby kanalizací dešťovou i splaškovou se bude provádět v rámci výstavby lokalit na základě studie a projektů s napojením na stávající větve kanalizace. Výstavba v lokalitách je podmíněna řádným odkanalizováním oddílnou kanalizací.

Zásobování zemním plynem

Zásobování plánovaných lokalit určených k zástavbě se bude provádět dle druhu zástavby a požadavků investorů na dodávku plynu s napojením na stávající plynovodní STL rozvody v obci. Stávající regulační stanice a stávající **i-navržená** plynovodní síť vyhoví pro stávající **i-plánovanou** zástavbu, případně pro posílení odběrů v obci.

Elektroenergetika

Obec je napájena z venkovního vedení VN 71 - odbočka Pejškov, na něž jsou napojeny 3 trafostanice. Vedení budou v plném rozsahu respektována, stávající zástavba bude napájena ze stávajících venkovních distribučních trafostanic Tr1 a Tr2 a z kioskové trafostanice v lokalitě Haltýře.

V rámci zastavitelné plochy pro bydlení Z.17 se předpokládá vybudování nové kioskové trafostanice.

V rámci návrhové plochy pro občanskou vybavenost se předpokládá vybudování nové trafostanice pro napojení těchto objektů.

V rámci transformační plochy T.3 určené pro výstavbu rodinných domů se předpokládá vybudování nové kioskové trafostanice. Podzemní vedení VN bude vedeno koridorem pro technickou infrastrukturu CNU.DT1 „Nad Zámkem“.

Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navržena přeložka vedení nebo zařízení.

Vymezený koridor pro technickou infrastrukturu:

CNU.DT1 - koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu „Nad Zámkem“

Veřejné osvětlení

V současné době odpovídá **charakteru potřebám** obce Vohančice. S rozvojem obce bude řešeno veřejné osvětlení i ve všech rozvojových plochách. Výhledově bude řešena s kabelizací NN i kabelizace veřejného osvětlení.

Spoje, telekomunikace, pošta

Řešeným územím prochází dálkový optický kabel. Územní plán respektuje stávající trasy a zařízení.

V obci není pošta, poštovní služby pro obec zajišťuje pošta Tišnov 1, neuvažuje se se zřízením pošty v této obci.

Obec Vohančice je součástí středového místního telefonního obvodu Tišnov a je připojena na digitální ústřednu v Tišnově, která má dostatečnou kapacitu.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat.

Koncepce nakládání s odpady

Pro novou výstavbu je uvažováno s popelnicemi, v případě podnikatelské činnosti si podnikající subjekt zajistí odvoz odpadu sám.

V severní části katastru je při silnici na Závist navržena plocha pro obecní kompostárnu.

~~Tyto plochy nejsou samostatně navrženy.~~

A.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce rozvoje

V obci se nachází **minimální adekvátní** vybavenost – obecní úřad, **mateřská škola a plocha pro lesní mateřskou školku**, dále volnočasová vybavenost v jižní části obce poblíž Heroltického potoka.

V územním plánu je navržen možný rozvoj této vybavenosti na ploše v severní části obce.

Možný rozvoj je v nevyužívaných objektech v jádru obce i v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu.

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.16 - plocha OU pro občanské vybavení všeobecné (území s prvky regulačního plánu U.2)

A.4.4 Další plochy pro občanské vybavení

Koncepce rozvoje

Vzhledem k velikosti obce zde není ~~ani základní vybavenost – pouze kaplička v centru obce a územní plán tuto plochu samostatně nenavrhuje~~ **široké spektrum občanské vybavenosti. Dlouhodobě chybí v obci plocha pro vybudování hřbitova – rozptylové loučky.**

Další možný rozvoj je v neobydlených objektech v jádru obce za předpokladu jejich využití pro komerční účely, další možností je adaptace vlastních obytných objektů. Rozvoj občanské vybavenosti je možný i v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu. Situace bude ovlivňována poptávkou a trhem.

~~Tyto plochy nejsou v ÚP samostatně navrženy.~~

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.19 - plocha OH.I, občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka

A.4.5 Plochy pro veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou území přístupné veřejnosti bez omezení. Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Plochy veřejných prostranství jsou navrhovány jako součást zastavitelných ploch s odlišnými převažujícími podmínkami využití.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.5.1 Konceptce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje ekologickou stabilitu krajiny. Vychází z předpokladu vzájemně oddělit labilní část krajiny soustavou stabilních a stabilizujících ekosystémů a propojit izolovaná přirozená stanoviště společenstev, která jsou pro řešené území charakteristická.

Pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES) v kap. A.5.3 „Koncepce územního systému ekologické stability“.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Posilovat podíl stromové zeleně v sídlech i krajině, zejména pak v uličních prostorech.
- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch.
- Respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech).
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům, jejich trasy je možno měnit beze změny ÚP při zachování nebo zlepšení průchodnosti krajiny se souhlasem orgánu ochrany životního prostředí, zachovat průchodnost krajiny ve vazbě na sousední katastry.

Ochrana krajinného rázu:

- Stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny.
- Stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení.
- V zastavitelné ploše Z.18 ZP.r - zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím se nesmí stavby a zařízení uplatňovat v dálkových pohledech na úkor dvou stávajících dominant - dvojice stromů s božími mukami.

- Stavby v krajině (např. typu staveb pro zemědělství, staveb a zařízení lesního hospodářství) nebudou narušovat krajinný ráz a vytvářet dominanty. Tyto stavby neumísťovat na pohledově exponované plochy, např. na přírodní dominanty, horizonty.
- V krajině jsou přípustné stavby (např. stavby rozhleden, sakrálních staveb) dle podmínek využití území v případě, že umocňují a spoluvytvářejí krajinný ráz.
- Podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.

Návrh

Realizace navržených opatření zahrnutých do územního plánu obce ovlivní kvalitu krajiny a přírody.

- K.1, K.2, K.4 - realizace prvků ÚSES
- **K.5, K.6, K.7, K.8 - přechod mezi urbanizovaným územím a krajinou podporující biodiverzitu**

A.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití

Plochy zemědělské

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi – orná půda, louky, pastviny, zahrady, sady.

Řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla.

Krajinu obce je třeba nejen chránit před výraznými zásahy ale i dále udržovat a kultivovat.

Podmínky pro ochranu ZPF jsou zejména:

- Při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady
- Snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích např. zatravněním, výsadbou sadů

Využíváním produkční krajiny nesmí být výrazně měněn krajinný ráz a vhodnými opatřeními bránit odtoku vod z území a rovněž vodní a větrné erozi. Dále je nutno bránit krajinný ráz před civilizačními dominantami, které lze umísťovat výjimečně s přihlédnutím k dálkovým pohledům. Se souhlasem orgánu životního prostředí je možné povolovat změny kultur zemědělské půdy s přihlédnutím k okolní krajině.

Zemědělské všeobecné - environmentální (AU.e)

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu, na kterých je hospodářská funkce v souladu s environmentálními mimoprodukčními funkcemi (zejména s funkcemi půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, přírodoochrannou, krajinotvornou). Jedná se především o plochy trvalých travních porostů, doplněné o prvky zajišťující přírodní rovnováhu, podporu biologické rozmanitosti zemědělských ekosystémů a ochranu přírodě blízkých společenstev rostlin a živočichů ve volné krajině (remízky, meze apod.).

Podmínky využití území jsou zejména:

- Přírodě blízké hospodaření na trvalých travních porostech

- Zvyšování mimoprodukční funkce zejména na erozí ohrožených částech území (např. výsadbou sadů, remízků)

Přírodě blízkými opatřeními je nutno zvyšovat retenční schopnost území, bránit odtoku vod a rovněž vodní a větrné erozi. Dále je nutno bránit krajinný ráz před civilizačními dominantami, které lze umísťovat výjimečně s přihlédnutím k dálkovým pohledům. Se souhlasem orgánu životního prostředí je možné povolovat změny kultur zemědělské půdy s přihlédnutím k okolní krajině.

Plochy lesní všeobecné (LU)

Území slouží pro lesní prvovýrobu a činnosti související, tvoří je pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesa. Součástí mohou být i plochy pro stabilizaci a obnovu krajinných hodnot.

V ÚP nejsou tyto plochy navrženy.

Podmínky pro ochranu PUPFL jsou zejména:

Obecně je nutné vytvořit podmínky pro ochranu lesních pozemků, v územním plánu při vymezení zastavitelných ploch respektovat ochranu lesa jako limitu daného zákonem.

V rámci podmínek využití ploch lesa zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy
- zachování krajinného rázu
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům

Plochy zeleně krajinné (ZK)

Území je tvořeno nezastavěnou krajinou s prvky rozptýlené krajinné zeleně a částmi přírodních neplodných ploch, protierozní funkce.

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy
- zachování krajinného rázu
- zamezení erozních účinků

Plochy přírodní všeobecné (NU)

Jedná se o plochy přírodní všeobecně chráněné ochranným režimem (územní systém ekologické stability, plochy kostry ekologické stability, VKP, chráněná území apod.) a podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu, v ÚP jsou chráněná území respektována.

V rámci ÚSES jsou navrženy plochy přírodní všeobecné.

Plochy vodní a vodohospodářské

Pro nové rozvojové lokality je třeba řešit odvodnění tak, aby nebyly zhoršeny stávající odtokové poměry. Navýšený povrchový odtok vzniklý výstavbou bude v maximální míře zadržován a zasakován na pozemcích investorů.

Podmínky využití území:

- zachování a obnova přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních toků
- omezení regulace vodních toků (zhloubení, napřímení, zatrubnění)

- s výjimkou nově zastavovaných ploch (i zde přitom dosáhnout max. vsaku a zadržetí vody na pozemku zastavované plochy) neprovádět nová odvodnění pozemků

A.5.3 Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES

Souhrnný popis navržených prvků ÚSES

Územní systém ekologické stability v územním plánu obce Vohančice tvoří plochy biocenter a biokoridorů lokální a nadregionální biogeografické úrovně. Celkem je územním plánem vymezeno 10 prvků či jejich částí (v případě prvků s přesahem mimo správní území obce).

Územní plán vymezuje 3 lokální biocentra (LBC.3, LBC.4 a LBC.5) a 2 biocentra v lokálních parametrech vložená do trasy nadregionálního biokoridoru K128MB a K128MH (LBC.K128MB 1 a LBC.K128MH 2). Dále je vymezeno 5 lokálních biokoridorů (LBK.1 až LBK.5), 2 úseky nadregionálního biokoridoru K128MB (NRBK.K128MB/1 a NRBK.K128MB/2) a 1 úsek nadregionálního biokoridoru NRBK.K128MHa. Soubory biocenter a biokoridorů vytváří na území obce 2 samostatné soustavy prvků ÚSES.

Hydrofilní soustava je na území obce Vohančice vymezena podél severozápadní hranice obce ve vazbě na tok potoka Závistka. Součástí soustavy jsou 2 lokální biokoridory (LBK.2 a LBK.3) a jedno lokální biocentrum (LBC.3).

Na území obce je dále vymezena hydrofilní větev lokálního ÚSES vedeného ve vazbě na tok Heroltického potoka. Tato větev je tvořena hydrofilním lokálním biokoridorem LBK.5 Heroltický potok) a hydrofilním koncovým biocentrem (LBC.5 Pod Křížky). LBK.5 a LBC.5 mají přesahy do k. ú. Pejškov.

Mezofilní soustava je na území obce Vohančice vymezena v souvislých lesních komplexech v severozápadní, severní až severovýchodní části obce. Součástí mezofilní soustavy je jedno lokální biocentrum (LBC.4) a dva lokální biokoridory (LBK.1 a LBK.4).

Dále lze k mezofilní soustavě počítat také segmenty nadregionálního biokoridoru K128MB a K128MH, která jsou blíže specifikována pro mezofilní bučinná a hájová společenstva.

Součástí nadregionálních biokoridorů K128MB a K128MH jsou dvě vložená biocentra v lokálních parametrech LBC.K128MB 1 a LBC.K128MH 2, dva úseky nadregionálního biokoridoru K128MB (NRBK.K128MB/1 a NRBK.K128M/2) a jeden navrhovaný úsek nadregionálního biokoridoru NRBK.K128MHa, který navazuje na NRBK.K128MHa na území obce Heroltice.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES může být veřejně prospěšným opatřením.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní

je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné

je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES.

Nepřípustné

je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umísťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES. Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

V existujících i navrhovaných skladebných částech ÚSES – biocentrech a biokoridorech je vhodné postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Přehled vymezených biocenter

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Stav	Návaznost mimo řešené území
LBC.K128MB 1	lokální biocentrum	mezofilní	funkční	bez návaznosti mimo řešené území
LBC.K128MH 2	lokální biocentrum	mezofilní	funkční	návaznost v obci Březina
LBC.3	lokální biocentrum	hydrofilní	funkční	bez návaznosti mimo řešené území
LBC.4	lokální biocentrum	mezofilní	funkční	návaznost v obci Předklášteří
LBC.5	lokální biocentrum	hydrofilní	k založení	přesah do k. ú. Pejškov, bez návaznosti mimo řešené území

Přehled vymezených biokoridorů

Označení biokoridoru	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Stav	Návaznost mimo řešené území
LBK.1	lokální biokoridor	mezofilní	funkční	bez návaznosti mimo řešené území
LBK.2	lokální biokoridor	hydrofilní	funkční	ÚP obce Nelepeč - Žernůvka je ve

				fázi projednávání
LBK.3	lokální biokoridor	hydrofilní	funkční	návaznost v obci Předklášteří
LBK.4	lokální biokoridor	mezofilní	k založení	bez návaznosti mimo řešené území
LBK.5	lokální biokoridor	hydrofilní	k založení	přesah do k. ú. Heroltice u Tišnova, bez návaznosti mimo řešené území
NRBK.K128MB/1	úsek nadregionálního biokoridoru	mezofilní	funkční	návaznost v obci Tišnov
NRBK.K128MB/2	úsek nadregionálního biokoridoru	mezofilní	funkční	ÚP obce Nelepeč - Žernůvka je ve fázi projednávání
NRBK.K128MHa	úsek nadregionálního biokoridoru	mezofilní	k založení	návaznost v obci Heroltice, v obci Březina bez návaznosti

A.5.4 Prostupnost krajiny – návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek

Prostupnost krajiny je v ÚP řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot. Stávající prostupnost nezastavěného území katastru je většinou dostatečná. V územním plánu jsou zakresleny všechny pozemky stávajících účelových komunikací, které je potřeba zachovat a dva koridory pro stavbu účelové komunikace CNU.DT1 „Nad zámkem“ a CNU.D1 „Podél potoka“.

Prostupnost krajiny je utvářena v součinnosti s okolními obcemi, zejména ve vztahu k cykloturistice a turistice jako takové. S ohledem na nízké zátěže motorové dopravy v řešeném území je možno vést cyklistickou dopravu společně s touto dopravou po silnicích, místních a účelových komunikacích. Katastrem vede turistická trasa, ÚP tyto vazby respektuje. Řešeným územím neprochází dálkový cyklistický koridor EuroVelo ani jiné koridory nebo plochy cyklistických tras a stezek nadmístního významu vymezené v PÚR ČR a zpřesněné či vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

A.5.5. Vymezení ploch pro protierozní opatření

Protierozní opatření technického charakteru nejsou navrhována, jako protierozní opatření budou sloužit opatření územního systému ekologické stability stejně jako uplatnění vhodných biologických a biotechnických protierozních opatření v návaznosti na odpovídající celkový systém hospodaření.

Lokální biokoridor LBK.4, který je napojen na LBC.K128MB 1 Nad zámekem a na LBC.K128MH 2 Bačkovec-Jahodník v dané poloze plní zejména funkci protierozní.

Zásady řešení protierozní ochrany zemědělské půdy:

- zlepšit oseední postupy na orné půdě (zavedením většího podílu trvalých pícein, využíváním meziplodin a omezením okopanin na erozí ohrožených pozemcích)
- při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit dnešní rozsáhlé pozemky orné půdy sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů tak, aby docházelo k většímu zasakování, rozptýlení srážkových vod, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích (např. zatravnění, výsadba extenzivních sadů, výsadba remízků).

A.5.6 Vymezení ploch pro opatření proti povodním, podmínky pro využití těchto ploch

Záplavové území není stanoveno, protipovodňová opatření nejsou vymezena. Katastrem protékají dva drobnější přítoky Svatky - po severní hranici Závistka, po jižní katastrální hranici Heroltický potok, do něhož jsou zaústěny meliorační kanály Vohančice "O1" a "O2".

Je třeba dbát na zachování a znovu obnovování lesních porostů v koridorech přirozených svodnic a zalesnění svažitéch terénů.

Pro nové rozvojové lokality je třeba řešit odvodnění tak, aby nebyly zhoršeny stávající odtokové poměry. Navýšený povrchový odtok vzniklý výstavbou bude v maximální míře zadržován a zasakován na pozemcích investorů.

A.5.7 Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Územní plán respektuje plochy a koridory, na něž se vztahuje ochrana přírody. V řešeném území se nachází řada významných krajinných prvků ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky) a dále:

VKP registrované

Lícha

Na padělcích

Křížiky

Hřbítek

A.5.8 Koncepce rekreačního využívání krajiny

V k. ú. Vohančice se nachází několik ploch s objekty individuální rekreace, tyto plochy nejsou navrženy k dalšímu rozvoji.

V krajině se rekreace soustředí na pěší turistiku a cykloturistiku. Jsou respektovány hlavní vstupy do krajiny navazující na cesty využívané pro turistiku a cykloturistiku a v zimě s možností jejich využití pro běžecké tratě.

V návaznosti na obytné území na a zastavitelnou plochu Z.17 na severu obce je navržena zastavitelná plocha Z.18 ZP.r - zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím, určená pro volnočasové aktivity (pumptrack, venkovní posilovna, fitstezka, dětské hřiště apod.) obyvatel obce.

A.5.9 Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50000, list 24-42 Brno, zasahuje do k. ú. Vohančice výhradní ložisko stavebního kamene „Březina - Bačkovec“ - ev. č. 3194800 a chráněné ložiskové území Březina. Evidencí a ochranou je pověřena organizace Česká geologická služba.

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny zájmy ochrany výše uvedeného výhradního ložiska nerostů.

A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní členění území obce vychází z dělení na území zastavěné a určené k zastavění - plochy a koridory zastavitelné a na území nezastavěné. V zastavěném území lze navrhopvat plochy změn – plochy transformační. Dále je celé řešené území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje).

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití a člení se na plochy stabilizované, tedy bez větších plánovaných zásahů, kde podmínky pro využití a prostorové uspořádání vycházejí ze současného stavu a dále se člení na plochy změn, s podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání.

Tam, kde je předepsáno řešení ploch podrobnější dokumentací, není návrh obslužných komunikací a inženýrských sítí závazný s výjimkou vstupů do území (jedná se o koncepční dokumentaci).

Přehled ploch a koridorů řešeného území:

- plochy s rozdílným způsobem využití - zastavitelné
- plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území - stabilizované
- plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území - transformační
- koridory pro veřejnou infrastrukturu a koridor územní rezervy v zastavěném i nezastavěném území
- plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území
- plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území - plochy změn v krajině

Průběh hranic jednotlivých ploch je možné zpřesňovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení o povolení záměru.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřijatelné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality - mohou být zdrojem narušení pohody a kvality daného území

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace v „Hlavním výkrese“.

V části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou nad rámec podmínek prostorového využití jednotlivých ploch stanoveny prvky regulačního plánu. Tyto prvky jsou vymezeny ve výkresech „Výkres s prvky regulačního plánu pro plochu U.1 a U.2“, „Výkres s prvky regulačního plánu pro plochu U.3“ a „Výkres s prvky regulačního plánu pro plochu U.4“ a dále jsou popsány v příslušných kapitolách textové části ÚP.

A.6.1 Seznam typů ploch s rozdílným způsobem využití

- zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy transformační

B - bydlení

BI - bydlení individuální

R - rekreace

RI - rekreace individuální

O - občanské vybavení

OU - občanské vybavení všeobecné

OV.a - občanské vybavení veřejné - kultura, církev

OS.v - občanské vybavení - sport - volný čas

OH.I - občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka

P - veřejná prostranství

PU - veřejná prostranství všeobecná

Z - zeleň

ZP - zeleň parková a parkově upravená

ZP.r - zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím

ZZ - zeleň zahradní a sadová

~~ZO - zeleň ochranná a izolační~~

ZK - zeleň krajinná

ZX - zeleň jiná

D - dopravní infrastruktura

DS - doprava silniční

T - technická infrastruktura

TU - technická infrastruktura všeobecná

V - výroba

VD - výroba drobná a služby

VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů

VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna

W - vodní a vodohospodářské

WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

A - zemědělské

AU - zemědělské všeobecné

AU.e - zemědělské všeobecné - environmentální

AT - trvalé kultury

L - lesní

LU - lesní všeobecné

N - přírodní

NU - přírodní všeobecné

A.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

B - bydlení

BI - bydlení individuální

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení a zahrádkami

Přípustné využití:

- pozemní komunikace (zejména komunikace místní, účelové, pro pěší, cyklostezky) a stavby a zařízení s nimi související
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně - činnosti, stavby a zařízení nepřesahující význam a rámec daného území:
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení
- nerušící služby
- stavby a zařízení technické infrastruktury a stavby a zařízení s nimi související
- nezbytná technická vybavenost - parkoviště pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují limitní hodnoty pro plochu bydlení
- výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže
- další výstavba v plochách stávajících samot v krajině kromě změn dokončených staveb a jejich technické vybavenosti

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- ~~v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na 1-2 nadzemní podlaží při respektování charakteru okolní zástavby, pokud podrobnější regulativy neurčí jinak~~
- **v plochách BI je výšková hladina zástavby stanovena podrobnějšími regulativy v rámci ploch s regulačními prvky U.1, U.3, U.4, U.5, U.6.**
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně

- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30% (vč. zpevněných ploch), pokud podrobnější regulativy neurčí jinak
- nepřipustná je výstavba uzavřených bloků
- na parcelách náležejících ke stávajícím rodinným domům je nepřipustná výstavba dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru a dále je u stávající zástavby nepřipustné dělení oplocených parcel náležejících k rodinným domům za účelem výstavby dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru
- před zahájením výstavby na stávajících plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF
- v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF
- v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navrženy jsou zastavitelné a transformační plochy:

~~Z.2a - BI~~

~~Z.4 - BI, ZZ~~

Z.17 - BI (plocha s prvky regulačního plánu U.3)

~~T.1 - BI~~

T.3 - BI (plocha s prvky regulačního plánu U.4)

Pro plochy BI v jádru obce platí podrobnější regulace (plocha s prvky regulačního plánu U.5).

Pro ostatní plochy BI platí podrobnější regulace (plocha s prvky regulačního plánu U.6).

R - rekreace

RI - rekreace individuální

Hlavní využití:

- výstavba objektů individuální rekreace se zázemím

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury, pozemní komunikace, (zejména místní, účelové a pěší komunikace, cyklostezky)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží s upřednostněním šikmé střechy
- respektovat charakter a objem zástavby stávajících objektů individuální rekreace -
respektovat zájmová území Ministerstva obrany

O - občanské vybavení

OU - občanské vybavení všeobecné

Hlavní využití:

Občanská vybavenost, kterou jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro:

- vzdělávání a výchovu
- sociální služby
- péči o rodinu
- zdravotní služby
- kulturu
- veřejnou správu
- komunitní život obyvatelstva
- ochranu obyvatelstva (např. byty pro přechodné bydlení)
- [hřbitovy](#)
- pozemky pro stavby a zařízení technického a hospodářského zázemí obce

Přípustné využití:

Pozemky, stavby a zařízení pro:

- [zázemí pro](#) volnočasové a sportovní aktivity
- stravování a distribuci
- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura
- drobná výroba, řemesla a služby
- byty správců a majitelů v rámci staveb a areálů

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží, pokud podrobnější regulativy neurčí jinak
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- zastavitelnost stavebních pozemků max. 70% včetně zpevněných ploch, zeleň min. 30%, pokud podrobnější regulativy neurčí jinak
- zastavění plochy Z.16 je podmíněno napojením lokality na inženýrské sítě (zejména na kanalizaci a veřejný vodovod)

- před zahájením výstavby na stávajících plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF
- v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF
- v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.16 - OU (plocha s prvky regulačního plánu U.2)

OV.a - občanské vybavení veřejné - kultura, církev

Hlavní využití:

- pozemky pro činnosti, stavby a zařízení kulturní, sportovní, správu, zájmovou činnost
- církevní stavby a zařízení

Přípustné využití:

- pozemky pro komerční stavby a zařízení
- stavby a zařízení typově odlišné obč. vybavenosti, které nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch
- pozemky pro stravování a distribuci
- veřejná prostranství vč. pozemků veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura
- byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží při respektování charakteru okolní zástavby
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- zastavitelnost stavebních pozemků max. 70% včetně zpevněných ploch, zeleň min. 30%
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plocha OV.a. Nové zastavitelné plochy OV.a nejsou navrženy.

OS.v - občanské vybavení sport - volný čas

Hlavní využití:

- otevřená sportoviště se zázemím (šatny, klubovna, občerstvení)

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury, pozemní komunikace, (zejména místní, účelové a pěší komunikace, cyklostezky)
- zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran a k obytné zástavbě
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.6 - OS.v

OH.I - občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka

Hlavní využití:

- stavby, pozemky a zařízení pro rozptylové, vsypové loučky, veřejná pohřebiště, urnové háje, pietní místa a související zařízení

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, související (přiměřeně kapacitní) parkoviště aut, zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.19 - OH.I

P - veřejná prostranství

PU - veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- veřejné prostory přístupné veřejnosti bez omezení – pozemky návší, ulic
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář

Přípustné využití:

- pozemky technické infrastruktury
- parkovací a odstavná stání - menší dětská hřiště

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.2b, Z.2c - PU

Z - zeleň

ZP - zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití:

- pozemky zeleně veřejně přístupné

Přípustné využití:

- komunikace pro pěší a cyklisty
- technická infrastruktura
- vodní plochy a prvky, parkový mobiliář
- protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

ZP.r - zeleň parková a parkově upravená s rekreačním využitím

Hlavní využití:

- zeleň veřejně přístupná
- stavby a zařízení pro volnočasové a sportovní aktivity - na rekreační úrovni

Přípustné využití:

- drobné stavby a činnosti související s hlavním a přípustným využitím
- komunikace pro pěší a cyklisty
- technická infrastruktura

- vodní plochy a prvky, parkový mobiliář
- protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.18 - ZP.r

ZZ - zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

- ohrazené pozemky sadů, zahrad a zahrádkářské zeleně

Přípustné využití:

- zpevněné plochy a komunikace
- technická infrastruktura
- altány, skleníky, přístřešky na nářadí
- drobné vodní plochy
- oplocení

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Navrženy jsou zastavitelné plochy:

Z.21, Z.22 - ZZ

ZO – zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- pozemky zeleně sloužící k izolování ploch vůči okolí

Přípustné využití:

- komunikace
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Navržena je transformační plocha:

T.2 – ZO

ZK - zeleň krajinná

Hlavní využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu

Přípustné využití:

- výsadby geograficky původních dřevin
- pěší a účelové komunikace
- drobná výtvarná díla, drobný mobiliář
- vodohospodářská zařízení, drobné vodní plochy
- cyklistické stezky
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné:

- jsou činnosti a stavby, které nadměrně zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedené
- umísťování nových staveb oplocení v krajině, s výjimkou dočasných oplocenek výsadeb

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- respektovat zájmové území Ministerstva obrany

Navrženy jsou plochy změn v krajině:

K.5, K.6, K.7, K.8 - ZK

ZX - zeleň jiná

Hlavní využití:

- pozemky zeleně u bydlení
- zpevněné plochy a komunikace
- oplocení
- garáže a odstavná stání

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- zahradní domek
- heliport

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Navrženy jsou zastavitelné plochy:

Z.23, Z.24 - ZX

D - dopravní infrastruktura

DS - doprava silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic, komunikací
- plochy související, parkovací a zastávkové pruhy vč. zastávek

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro údržbu silnic
- doprovodná zeleň
- technická infrastruktura
- manipulační a odstavné plochy, odpočívadla - protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě nadzemních objektů respektovat charakter zástavby a krajiny
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je ~~zastavitelná plocha a~~ koridor rezervy:

~~Z.10—DS plocha pro místní komunikaci a parkoviště~~

R.1 – koridor rezervy pro přeložku silnice II/379

T - technická infrastruktura

TU - technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby a zařízení technické infrastruktury vč. územních souvislostí - sběrná střediska odpadu

Přípustné využití:

- manipulační a odstavné plochy pro dané území - pozemky izolační a vyhrazené zeleně
- pozemní komunikace

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě nadzemních objektů respektovat charakter zástavby a krajiny
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plochy TI. Nové zastavitelné plochy TI nejsou navrženy.

V - výroba

VD - výroba drobná a služby

Hlavní využití:

- podnikatelské aktivity, stavby a zařízení v zemědělské výrobě, skladování, technické a dopravní stavby, agroturistika
- drobná výroba, řemesla a služby, skladování, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň a veřejná prostranství
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu - stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- zejména samostatné bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 10 m nad terénem
- výška objektů pro administrativu max. 1 nadzemní podlaží **se šikmou střechou**
- zastavitelnost pozemku max. 50 %, 30% zpevněné plochy, 20% zeleně
- uplatnění izolační zeleně **geograficky původních listnatých taxonů** z pohledově exponovaných stran
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany
- veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku
- **výstavba na pozemku p. č. 59 a 2/1 bude, vzhledem k bezprostřední blízkosti nové lokality pro bydlení (transformační plocha T.3, plocha s prvky regulačního plánu U.4), odpovídat svým charakterem, barevností a materiálovým řešením charakteru výstavby v této lokalitě**
- **výstavba na pozemku p. č. 53/8 bude svým řešením (rozměry, osazením na pozemek a tvarem) navazovat a doplňovat sousední zástavbu v ploše VD**

V ÚP se nachází stávající plocha VD. Nové zastavitelné plochy VD nejsou navrženy.

VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů

Hlavní využití:

- výroba el. energie pomocí fotovoltaických panelů (po uplynutí doby provozu fotovoltaické elektrárny bude plocha vrácena k původnímu způsobu využití – ZPF)

Přípustné využití:

- veřejná technická a dopravní infrastruktura – plochy pro dopravu, technické sítě a jejich zařízení
- oplocení
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plochy VE. Nové zastavitelné plochy VE nejsou navrženy.

VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna

Hlavní využití:

- kompostárna

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, související zeleň, související (přiměřeně kapacitní) parkoviště automobilů.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro přidruženou zemědělskou výrobu a prodej

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení budou z pohledově exponovaných stran odcloněny výsadbou geograficky původních listnatých taxonů

Navržena je zastavitelná plocha:

Z.20 - VZ.k

W - vodní a vodohospodářské

WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků

Přípustné využití:

- opatření, stavby a zařízení pro zachycení dešťových vod a pro ochranu proti povodním - doprovodná a izolační zeleň
- revitalizace vodních toků
- opatření a stavby pro udržení vody v krajině - pozemky pro ÚSES a interakční prvky
- zdroje požární vody

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování nových staveb oplocení v krajině

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy
- **stavby a zařízení pro rekreační a volnočasové využití (lávky, koupací mola, stupně, plochy pro slunění...) za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy**

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- v případě jakéhokoliv dotčení vodního toku je nutné si vyžádat vyjádření správce toku

V ÚP se nachází pouze stávající plochy WU. Nové zastavitelné plochy WU nejsou navrženy.

A - zemědělské

AU - zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- hospodaření na ZPF (pole, louky, pastviny) - činnosti související s hospodařením na ZPF

Přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro interakční prvky a krajinou zeleň
- pozemky pro opatření a stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- změny kultury v rámci ZPF

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování nových staveb oplocení v krajině

Podmíněně přípustné:

- činnosti a stavby, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody (např. zařízení pro zvěř a chovaná zvířata, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky a oplocení)
- stavby pro skladování chlévské mrvy a hnoje (polní hnojiště)
- zalesnění do max. 0,5ha za předpokladu, že

- o se nejedná o I. třídu ochrany ZPF
- o navazuje na stávající plochy PUPFL
- o zalesněním dojde k ucelení PUPFL
- o zalesněním nebude narušena ekologická diverzita

V ÚP se nachází pouze stávající plochy AU. Nové plochy AU nejsou navrženy.

AT - trvalé kultury

Hlavní využití:

- hospodaření na ZPF (zahrady, sady, vinice) - činnosti související s hospodařením na ZPF

Přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro interakční prvky a krajinou zeleň
- pozemky pro opatření a stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- změny kultury v rámci ZPF

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování nových staveb oplocení v krajině

Podmíněně přípustné:

- činnosti a stavby, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody (např. zařízení pro zvěř a chovaná zvířata, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky a oplocení)
- stavby pro skladování chlévské mrvy a hnoje (polní hnojiště)
- zalesnění do max. 0,5ha za předpokladu, že
 - o se nejedná o I. třídu ochrany ZPF
 - o navazuje na stávající plochy PUPFL
 - o zalesněním dojde k ucelení PUPFL
 - o zalesněním nebude narušena ekologická diverzita

V ÚP se nachází pouze stávající plochy AT. Nové plochy AT nejsou navrženy.

AU.e - zemědělské všeobecné - environmentální

Hlavní využití:

- extenzivní hospodaření na ZPF (krajinový pokryv formou zatravněných ploch - louky, pastviny) - činnosti související s extenzivním hospodařením na ZPF
- solitérní dřeviny a skupinové porosty z geograficky původních i ovocných dřevin
- přírodě blízká půdoochranná, protierozní, vodochranná, přírodněochranářská a krajinotvorná opatření

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- plochy interakčních prvků a krajinové zeleně

- opatření, stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- změny kultury v rámci ZPF
- pěší a účelové komunikace
- drobná výtvarná díla, drobný mobiliář
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování nových staveb oplocení v krajině
- výsadby geograficky nepůvodních neovocných dřevin

Podmíněně přípustné:

- činnosti a stavby, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody (např. zařízení pro zvěř, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky a oplocení)
- dočasné oplocenky chránící výsadby do doby jejich zajištění

V ÚP jsou vymezeny stabilizované plochy AU.e.

LU - lesní všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- činnosti související s hospodařením na PUPFL

Přípustné využití:

- pozemky pro opatření, stavby a zařízení pro ochranu a zachování přírody a krajiny

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- činnosti a stavby, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedené
- umísťování nových staveb oplocení v krajině, s výjimkou dočasných oplocenek výsadeb

Podmíněně přípustné:

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem lesní krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny (např. myslivecká účelová zařízení a lesní účelové stavby, obory, oplocenky, opatření pro udržení vody v krajině)
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud budou umístěny v souladu s charakterem území a se souhlasem příslušných dotčených orgánů (především orgánu ochrany přírody a krajiny)

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- respektovat zájmové území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plochy LU. Nové plochy LU nejsou navrženy.

NU - přírodní všeobecné

Hlavní využití:

- Plochy a koridory sloužící k posílení či zachování systému ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití:

- přírodní parky, chráněné krajinné oblasti
- pozemky ostatních zvláště chráněných území
- pozemky evropsky významných lokalit vč. pozemků smluvně chráněných
- plochy biocenter a biokoridorů
- využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES
- mobiliář a informační systém pro turistiku
- nutné plochy pro údržbu přírodních ploch
- vodní plochy
- revitalizace vodních toků a přírodě blízká protipovodňová opatření
- nezbytná technická vodohospodářská opatření - podélné a příčné objekty na tocích, nezhoršující odtokové poměry území
- přírodě blízká a rozsahem přiměřená opatření a stavby pro udržení vody v krajině
- dočasné oplocenky chránící výsadby do doby jejich zajištění

Nepřípustné využití:

- jízda motorových vozidel mimo obsluhu území
- cykloturistika, jízda na koni apod. mimo zpevněné a vyznačené komunikace
- jakékoliv snižování přírodních hodnot, zmenšování těchto ploch a výstavba jakýchkoliv nových objektů mimo systém stabilizace
- umísťování nových staveb oplocení v krajině
- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy

Podmínky využití území:

- zachování aktuální míry ekologické stability území
- zachování přirozených podmínek stanoviště
- je možné podmíněně provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to za splnění podmínky, že zůstane zachována aktuální i potenciální funkčnost ÚSES a ochrany krajiny
- respektovat zájmové území Ministerstva obrany
- v případě jakéhokoliv dotčení vodního toku je nutné si vyžádat vyjádření správce toku

Navrženy jsou tyto plochy:

- plochy navržené v rámci ÚSES

A.6.3 Podmínky pro využití ploch v části územního plánu s prvky regulačního plánu

V části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou nad rámec podmínek prostorového využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny prvky regulačního plánu. Tyto prvky jsou graficky vymezeny ve výkresech „Výkres s prvky regulačního plánu pro plochu U.1 a U.2“ , a „Výkres s prvky regulačního plánu pro plochu U.3“ a „Výkres s prvky regulačního plánu pro plochu U.4“.

Základní principy regulace pro plochu s prvky regulačního plánu U.1

Jednotlivé stavby v řešeném území musí svým měřítkem, objemem, svým architektonickým výrazem a svými vzájemnými odstupy respektovat ucelený charakter řešené části obce Vohančice. Plocha s prvky regulačního plánu U.1 je členěna na jednotlivé „skupiny“ rodinných domů. Celkem je navrženo 7 skupin, označených písmeny A-B-C-D-E-F-G.

Žádoucí je pravidelný rytmus řazení domů v jednotlivých skupinách. Žádoucí je řešit domy v jednotlivých skupinách jako koncepční celek – jednotná uliční a stavební čára, jednotná výška atiky nebo jednotná orientace hřebene a sklon střechy. Regulativy pro jednotlivé skupiny domů jsou popsány v tabulce dále.

Závazné regulace výstavby pro plochu s prvky regulačního plánu U.1

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

Přípustné jsou stavby a prvky 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, popřípadě předměstský dům/vila: „Vesnický dům“ je jednopodlažní s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. „Předměstský dům/vila“ je jedno nebo dvoupodlažní dům čistých geometrických forem a přiměřené velikosti, krytý plochou střechou.

Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalov bez podkroví, roubený srub, hrázdný dům.

Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech.

Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejného prostoru.

Každý rodinný dům má nejvýše jednu bytovou jednotku.

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, kůlna, altán, bazén vyšší než 1,5 m nad terénem apod.).

Stavební čára - plná:

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranici musí hlavní objem objektu dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 6 metrů. Hranici nesmí objekt překročit v celém svém průběhu. Před stavební čárou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Stavební čára – otevřená:

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hlavní objem objektu musí mít alespoň jeden společný bod se stavební čarou, nesmí ji ale překročit. Před stavební čarou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Nepřekročitelná stavební hranice

hranice, kterou nesmí hlavní ani vedlejší objekty (garáže, altány, kůlny, bazény vyšší jak 1,5 m nad terénem) překročit, smí však od ní libovolně ustoupit. Za nepřekročitelnou hranici smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Podlažnost

požadovaná podlažnost objektů v lokalitě je stanovena na 1 NP + podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP nebo 2 NP v případě ploché vegetační střechy;

podsklepení je možné za podmínky, že úroveň 1. NP nebude výše než 1,0 m nad úrovní přilehlého terénu;

Sedlová střecha

předepsanou sedlovou střechou se rozumí střecha jednoduchého symetrického sedlového tvaru nad hlavním objemem stavby. Střecha má předepsaný sklon střešních rovin 40-45° a maximální výšku hřebene 8,5 m nad rovinou 1.NP. Jsou přípustné pouze jednoduché tvary střech: přímé linie hřebene, žlabů a atik. Valby a polovalby nejsou přípustné.

Sklon roviny dodatečně osazovaných prvků technologií (např. fotovoltaické panely) musí být shodný se střešní rovinou.

Krytina sedlové střechy

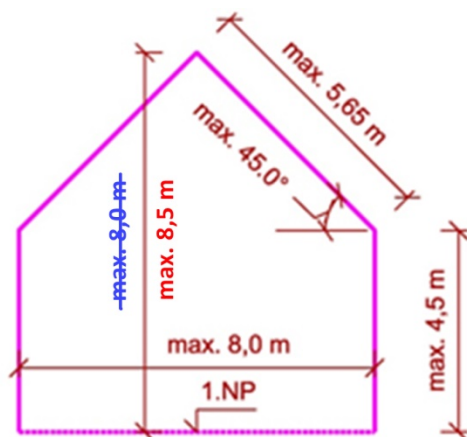
Je přípustná skládaná maloformátová krytina (střešní taška pálená, popř. betonová). Jsou přípustné tradiční červené odstíny krytiny v matné úpravě. Glazovaná střešní krytina není přípustná.

Orientace hřebene

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

Orientace a tvar štítů

orientací štítů se rozumí umístění štítových stěn (tedy stěn kolmých na hřeben střechy) hlavního objemu stavby; přípustným tvarem štítu se rozumí štít hlavního objemu stavby, jehož rozměry (tzn. maximální výška, maximální šířka a maximální délka střešní hrany) jsou menší nebo rovny rozměrům „vzorového štítu“.



Obrázek - vzorový štít

Střešní okna a tvary vikýřů

jsou přípustná přiměřená střešní okna a vikýře. Tvar vikýře je přípustný pouze s pultovou stříškou.

Plochá střecha

Sklon ploché střechy je přípustný 0-7°. Přípustná je pouze „zelená“ vegetační (intenzivní nebo extenzivní) plochá střecha. Obvodová atika smí převyšovat úroveň střešní roviny. Dodatečně osazované prvky technologií (např. fotovoltaické panely) mohou přesahovat horní líc roviny střechy o max. 1,5 m.

Povrchy fasád

Přípustné jsou fasády omítané. Vedlejší objemy stavby (např. garáž) mohou být obkládané dřevem. Odstíny omítaných povrchů fasád jsou předepsané zemité, pískové, co nejvíce tlumené přírodní, popřípadě bílé. Mohou vycházet z následujících odstínů systému RAL: 1013, 1014, 1015, 7035, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.

Předepsaná povrchová úprava dřevěného obkladu je matná lazura přírodních odstínů (dtto omítky) nebo olej.

Nepřípustné jsou výrazné barevné tóny a lesklé povrchové úpravy.

Oplocení

je předepsána podoba oplocení mezi veřejným prostranstvím a soukromým pozemkem a dále oplocení mezi dvěma soukromými pozemky do vzdálenosti 6 m od veřejného prostranství do hloubky pozemku. Oplocení je předepsáno v podobě živého plotu z vhodných tuzemských listnatých taxonů (např. habr). Výška oplocení je předepsána max. 1,5 m. Variantně přípustné bez oplocení.

Branky a vjezdové brány na pozemek

Je předepsáno materiálové řešení a geometrie těchto prvků. Nosná konstrukce je přípustná dřevěná nebo kovová. Výplň je přípustná pouze průhledná, dřevěná (např. latě, půlkuláčky). Maximální výška branek a bran je stejná jako výška navazujícího živého plotu - 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;

Regulace veřejných prostranství pro plochu s prvky regulačního plánu U.1

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.

Závazné stromy

výrazné solitérní listnaté stromy místně rostoucích taxonů na veřejných prostranstvích

Uliční stromořadí

předepsaný úsek veřejného prostranství, ve kterém je požadována výsadba stromořadí (listnaté stromy místně přítomných taxonů);

Průchody

předepsaná průchodnost územím pro pěší

Stanoviště nádob na separovaný odpad

předepsané umístění stanoviště pro nádoby na separovaný odpad;

Autobusová zastávka

předepsaný požadavek na umístění zastávky hromadné dopravy osob;

Kiosková trafostanice

vyhrazené místo pro umístění trafostanice;

Akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodně doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonice, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.)

Regulace výstavby a veřejných prostranství pro plochu s prvky regulačního plánu U.2

Tyto regulativy definují prostorové osazení objektů na pozemku, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, a orientaci hlavních objemů staveb. Dále regulace definují polohu hlavních prvků v rámci veřejných prostranství. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

Vymezená plocha pro umístění objektu

plocha pozemku, vymezená stavební čarou a nepřekročitelnou stavební hranicí, na kterou je možné umístit hlavní a vedlejší objekty;

Stavební čára – otevřená:

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hlavní objem objektu musí mít alespoň jeden společný bod se stavební čarou, nesmí ji ale překročit. Před stavební čarou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Nepřekročitelná stavební hranice

hranice, kterou nesmí hlavní ani vedlejší objekty překročit, smí však od ní libovolně ustoupit. Za nepřekročitelnou hranici smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Podlažnost

požadovaná podlažnost objektů v ploše Z.16 je stanovena na 1 NP + podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP v případě ploché střechy;

Kompoziční osa objektu

nástroj uspořádání vějířové struktury zastavění;

hlavní hmoty a objemy jednotlivých objektů nebo jejich částí by měly držet směr nejbližší kompoziční osy tak, aby výsledná podoba zastavění dodržela vějířovou strukturu;

Závazné stromy

výrazné solitérní listnaté stromy místně rostoucích taxonů na veřejných prostranstvích;

Uliční stromořadí

předepsaný úsek veřejného prostranství, ve kterém je požadována výsadba stromořadí (listnaté stromy místně přítomných taxonů);

Průchody

předepsaná průchodnost územím pro pěší;

Autobusová zastávka

předepsaný požadavek na umístění zastávky hromadné dopravy osob;

Akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodně doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonice, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.);

Základní principy regulace pro plochu s prvky regulačního plánu U.3

Jednotlivé stavby v řešeném území musí svým umístěním na pozemek, svými vzájemnými odstupy, svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem respektovat a podporovat ucelený charakter této rozvojové lokality obce Vohančice.

Charakter území je tvořen především:

- souladným (harmonickým) výrazem stavěného prostředí se zastoupením vzrostlé zeleně,
- přiměřeným měřítkem jednotlivých rodinných domů,
- pravidelnými rozestupy rodinných domů a jejich racionálním osazením vůči ulici a vůči terénu,
- souladným (harmonickým) materiálovým a barevným řešením jednotlivých rodinných domů.

Plocha s prvky regulačního plánu U.3 je členěna na jednotlivé „skupiny“ rodinných domů. Celkem je navrženo 5 skupin, označených písmeny SA, SB, SC, SD, SV.

Žádoucí je pravidelný rytmus řazení domů v jednotlivých skupinách. Žádoucí je řešit jednotlivé skupiny domů jako koncepční celek – jednotná stavební čára, jednotná orientace hřebene a sklon střechy, případně jednotná výška střešní atiky. Regulativy pro jednotlivé skupiny domů jsou popsány v textu níže.

Závazné regulace výstavby pro plochu s prvky regulačního plánu U.3

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, popřípadě předměstský dům/vila: „Vesnický dům“ je jednopodlažní dům s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. „Předměstský dům/vila“ je jedno nebo dvoupodlažní dům čistých geometrických forem a přiměřené velikosti, krytý plochou střechou.

Žádoucí je, aby každý rodinný dům měl nejvýše jednu bytovou jednotku.

Žádoucí je obdélný půdorys, přičemž největší přípustná šířka obdélného půdorysu RD je 8,0 m.

Dveřní a okenní otvory jsou přípustné pouze pravoúhlé, jednoduchého tvaru.

Nežádoucí jsou geometricky složité novotvary, které nerespektují ani historické souvislosti brněnského regionu ani současnou architekturu nejvyšší úrovně.

Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalov bez podkroví, roubený srub, hrázděný dům.

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 hlavní objem stavby 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;

Stavební čára - skupina rodinných domů SC:

Hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranici musí stavba dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) 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 v lokalitě je stanovena na 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy (skupiny domů SA, SB, SD), resp. 2 NP v případě ploché vegetační střechy (skupina domů SC) a 1 nebo 2 NP v případě ploché vegetační střechy (skupina domů SV).

Podkroví může mít svislé stěny výšky do 1,5 m, za předpokladu dodržení maximální výšky hřebene střechy 9,0 m nad rovinou 1. NP.

Sedlová střecha

Předepsanou sedlovou střechou se rozumí střecha jednoduchého symetrického sedlového tvaru nad hlavním objemem stavby. Střecha má předepsaný sklon střešních rovin 40-45° a maximální výšku hřebene 9,0 m nad rovinou 1.NP. Jsou přípustné pouze jednoduché tvary střech: přímé linie hřebene, žlabů a atik. Valby a polovalby nejsou přípustné. Sedlová střecha 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.

Orientace a tvar štítů

Orientací štítů se rozumí umístění štítových stěn (tedy stěn kolmých na směr hřebene střechy) hlavního objemu stavby.

Tvar štítů musí svými rozměry splňovat maximální šířku obdélného půdorysu domu, maximální výšku hřebene a povolený sklon střechy.

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 střecha

Plochou nebo pultovou střechou se rozumí zelená intenzivní nebo extenzivní střecha se sklonem 0°-10°. 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

Garáže, přístavky a kryté 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 případně 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. Dvougaráže jsou přípustné pouze ve skupině domů SV.

Nežádoucí jsou tvarově složité novotvary, které nerespektují ani charakter území, ani historické souvislosti brněnského regionu ani současnou architekturu nejvyšší úrovně.

Střecha 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 odstínů 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 žlaby 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 šikmé 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 čnít 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 drátěná (např. dřevěné hranolky). 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;

Jednotlivé skupiny domů

Skupina rodinných domů SA:

Celkem 10 rodinných domů při jižní straně ulic „Horní“ a „Prostřední“.

Domy s uliční částí a případným zahradním traktem. Uliční část je obdélného půdorysu, jednopodlažní s podkrovím, krytá sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Garáž je součástí uliční části. Zahradní trakt je jednopodlažní, krytý plochou střechou. Část ploché střechy nad zahradním traktem může být pochozí a využita jako terasa.

Skupina rodinných domů SB:

Celkem 4 rodinné domy při severní straně ulice „Prostřední“.

Domy s uliční částí obdélného půdorysu. Uliční část je jednopodlažní s podkrovím, krytá sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Garáž má podobu jednopodlažní přístavby k uliční části a je s plochou střechou.

Skupina rodinných domů SC:

Celkem 8 rodinných domů na menších parcelách při jižní straně ulice „Horní“. Domy mají hlavní dvoupodlažní objem na obdélném půdorysu a jsou kryté plochou střechou. K hlavnímu objemu je ze severní nebo ze západní strany přistavěna jednopodlažní garáž krytá plochou střechou. Garáž je situována jednou stranou svého půdorysu na hranici pozemku. Domy mají předepsanu specifickou stavební čáru, kdy je uliční průčelí garáže od ulice ustoupeno o 6 m a uliční průčelí hlavního objemu domu o 2,5 m.

Skupina rodinných domů SD:

Celkem 9 rodinných domů při severní straně ulice „Horní“.

Domy s uliční částí obdélného půdorysu. Uliční část je jednopodlažní s podkrovím, krytá sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Garáž má podobu jednopodlažní přístavby k uliční části a je s plochou střechou. Domy SD4-SD9 mají garáž situovanou až na hranici pozemku.

Skupina rodinných domů SV:

Celkem 4 rodinné domy ve východní části lokality, v nejvyšší části území.

Domy budou kryté plochou střechou, mohou být jednopodlažní nebo dvoupodlažní. Je vhodné, aby domy SV1-SV3 byly řešeny v co nejvíce jednotném stylu. Domy mohou mít jednogaráž nebo dvougaráž.

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.

Závazné 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 pěší

Stanoviště nádob na separovaný odpad

předepsané umístění stanoviště pro nádoby na separovaný odpad;

Kiosková trafostanice

vyhrazené místo pro umístění trafostanice;

Akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodně doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonička, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.)

Základní principy regulace 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 pravoúhlé, 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, hrázděný 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 závětří 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 střecha

Předepsanou sedlovou střechou se rozumí střecha 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 střecha 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 střecha

Plochou nebo pultovou střechou se rozumí zelená intenzivní nebo extenzivní střecha se sklonem 0-10°. 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. Střecha 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 odstínů 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 žlaby 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.

Jednotlivé skupiny domů

Skupiny rodinných domů A a B:

Celkem 11 rodinných domů při obou stranách dolního úseku ulice "Za Zámkem 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 předepsánu 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 Zámkem 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 přístavby s plochou střechou, je ustoupená od uliční čáry.

Domy mají předepsánu specifickou stavební čáru, kdy je uliční průčelí garáže od ulice ustoupeno o 7 m a uliční průčelí hlavního objemu domu o 3,2 m.

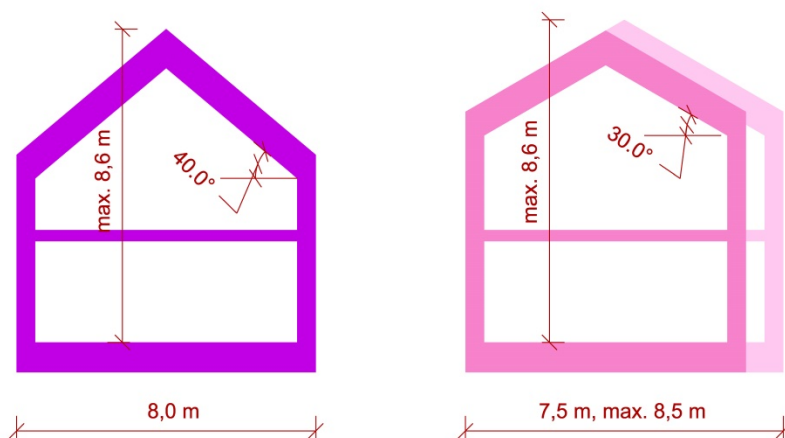
Proporce hlavního objemu odpovídají proporcím vzorového štítu C+D.

Skupina rodinných domů D:

Celkem 5 rodinných domů na větších parcelách při severní straně ulice "Za Zámkem II."

Domy mají obdélný půdorys o jednom podzemním a jednom nadzemním podlaží. Střecha 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.



obrázek - vzorový štít „A+B“ (vlevo), vzorový štít „C+D“ (vpravo)

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.

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.

závazné 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 pěší, případně pro cyklisty.

stanoviště nádob na separovaný odpad

Předepsané umístění stanoviště pro nádoby na separovaný odpad.

kiosková trafostanice

Vyhrazené místo pro umístění trafostanice.

Základní principy regulace pro stabilizované plochy BI s prvky regulačního plánu U.5 (jádro Vohančic)

Základním principem regulace pro stabilizované plochy BI (bydlení individuální) v původním jádru Vohančic je zachování, dotvoření a rehabilitace historické urbanistické struktury. Na rozdíl od ploch změn se zde nepředpokládá rozsáhlá nová stavební činnost, ale spíše citlivé doplňování stávající zástavby při dodržení přísnějších prostorových parametrů.

Jednotlivé stavby a zařízení v části územního plánu s regulačními prvky U.5 (v jádru Vohančic) musí svým umístěním na pozemek, svými vzájemnými odstupy, svým měřítkem, objemem a svým architektonickým výrazem respektovat a podporovat ucelený charakter jádra obce Vohančice.

Charakter území je tvořen především:

- souladným (harmonickým) výrazem staveného prostředí s charakteristickým zastoupením vzrostlé zeleně (místně původní listnaté taxony),
- přiměřeným měřítkem jednotlivých objektů,
- charakteristickými rozestupy jednotlivých objektů (resp. souborů objektů) a jejich racionálním osazením vůči návsi / ulici s respektem vůči morfologii terénu,

- souladným (harmonickým) tektonickým, materiálovým a barevným řešením jednotlivých objektů (resp. souborů objektů).

Stavební úpravy a dostavby areálu Zámku budou řešeny individuálně s ohledem na historické a estetické souvislosti.

Závazné regulace výstavby pro plochu s prvky regulačního plánu U.5 (jádro Vohančic)

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“ nebo „statek“:

„Vesnický dům“ je jednopodlažní dům s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. „Statek“ je soubor jednopodlažních objektů s charakteristickým uspořádáním, zpravidla s jednou stavbou hlavní určenou k bydlení a se stavbami doplňkovými.

Architektonické a konstrukční prvky jednotlivých objektů a zařízení musí být svým měřítkem, tvarem, materiálovým řešením a barevností přiměřené svému účelu a nesmí narušovat kvalitu vystavěného prostředí, zejména při pohledech z veřejných prostranství a z dálkových pohledů. Fasády objektů budou provedeny v teplých světlých zemitých odstínech (lomená bílá, slonová kost, písková...).

Kapacita parkování

Parkovací stání budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Pro nové stavby a rekonstrukce, při kterých dochází k navýšení počtu bytových jednotek, se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanovených vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, ve výši 0,5, tzn. počet účelových jednotek na 1 stání je 60 m² podlahové plochy. Pro každou bytovou jednotku s podlahovou plochou 60 - 120 m² je stanoven minimální počet 2 parkovací stání. Pro každou bytovou jednotku s podlahovou plochou nad 120 m² je stanoven minimální počet 3 parkovací stání.

Umístění, počet a podoba parkovacích stání nesmí narušovat stávající charakter prostředí, zejména při pohledech z veřejných prostranství a při dálkových pohledech.

Vztah k ulici

Úprava pozemku mezi objektem a veřejným prostranstvím musí vycházet z charakteru území (uliční čára, zastoupení zeleně...) a z historických souvislostí. Úprava pozemku musí respektovat a rozvíjet kvalitu vystavěného prostředí.

Oplocení směrem do veřejného prostoru:

Protože forma oplocení významně ovlivňuje vnímání veřejného prostranství a vytváří obraz sídla, bude kladen důraz na jeho estetické vlastnosti a kvalitu provedení. Oplocení mezi veřejným a soukromým prostorem bude řešeno tak, aby oba prostory alespoň v části společné hranice spolu vizuálně komunikovaly.

- max. výška 1,5 m;

- nepřípustné je celoplošné neprůhledné oplocení (min. 70 % plochy posuzovaného oplocení bude řešeno jako průhledné, do posuzované plochy není uvažována plocha podezdívky ani nedokročení max. stanovené výšky oplocení, tj. plocha mezi skutečnou výškou oplocení a max. stanovenou výškou oplocení);

- max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,8 m, ve svažitém terénu od 3° do 7,5° je max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,5 m, při větším sklonu bude posuzováno individuálně;
- pro prostorově vnímaný celek (např. jedna strana uličního prostoru) budou dodrženy společné znaky: výška podezdívky, výška oplocení, materiálově příbuzné řešení, případně při dodržení společné výšky podezdívky a výšky oplocení je přípustné materiálové řešení oplocení korespondující s architektonickým detailem stavby hlavní.

Základní principy regulace pro stabilizované plochy BI s prvky regulačního plánu U.6

Základním principem regulace pro stabilizované plochy BI (bydlení individuální) je zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Na rozdíl od ploch změn se zde nepředpokládá rozsáhlá nová stavební činnost, ale spíše citlivé doplňování stávající zástavby při dodržení přísnějších prostorových parametrů.

Jednotlivé stavby a zařízení v části územního plánu s regulačními prvky U.6 musí svým umístěním na pozemek, svými vzájemnými odstupy, svým měřítkem, objemem a svým architektonickým výrazem respektovat a podporovat ucelený charakter obce Vohančice.

Charakter území je tvořen především:

- souladným (harmonickým) výrazem stavěného prostředí s charakteristickým zastoupením vzrostlé zeleně (místně původní listnaté taxony),
- přiměřeným měřítkem jednotlivých objektů,
- charakteristickými rozestupy jednotlivých objektů (resp. souborů objektů) a jejich racionálním osazením vůči ulici s respektem vůči morfologii terénu,
- souladným (harmonickým) tektonickým, materiálovým a barevným řešením jednotlivých objektů (resp. souborů objektů).

Území musí být dostupné - nepřipouští se uzavřené obytné areály způsobující sociální segregaci obyvatel.

Závazné regulace výstavby pro plochu s prvky regulačního plánu U.6

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“ nebo „statek“ nebo „předměstský dům/vila“:

„Vesnický dům“ je jednopodlažní dům s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. „Statek“ je soubor jednopodlažních objektů s charakteristickým uspořádáním, zpravidla s jednou stavbou hlavní, určenou k bydlení, a se stavbami doplňkovými. „Předměstský dům/vila“ je jedno nebo dvoupodlažní dům čistých geometrických forem a přiměřené velikosti, krytý plochou nebo pultovou střechou.

Architektonické a konstrukční prvky jednotlivých objektů a zařízení musí být svým měřítkem, tvarem, materiálovým řešením a barevností přiměřené svému účelu a nesmí narušovat kvalitu vystavěného prostředí, zejména při pohledech z veřejných prostranství a z dálkových pohledů. Fasády objektů budou provedeny v teplých světlých zemitých odstínech (lomená bílá, slonová kost, písková...). Každý rodinný dům má nejméně jednu bytovou jednotku.

Velikost pozemků

Pro nové stavby rodinných domů musí být splněna podmínka minimálně 500 m² stavebního pozemku pro jeden rodinný dům.

Kapacita parkování

Parkovací stání budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Pro nové stavby se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanovených vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, ve výši 0,5, tzn. počet účelových jednotek na 1 stání je 60 m² podlahové plochy. Pro bytovou jednotku s podlahovou plochou 60 - 120 m² je stanoven minimální počet 2 parkovací stání. Pro bytovou jednotku s podlahovou plochou nad 120 m² je stanoven minimální počet 3 parkovací stání.

Umístění, počet a podoba parkovacích stání nesmí narušovat stávající charakter prostředí, zejména při pohledech z veřejných prostranství a při dálkových pohledech.

Vztah k ulici

Každý objekt rodinného domu musí být přes vlastní pozemky přímo napojený na veřejně využívanou komunikaci a to v parametrech odpovídajících platné legislativě. Úprava pozemku mezi objektem a veřejným prostranstvím musí vycházet z charakteru území (uliční čára, podíl zpevněných ploch, zastoupení zeleně...). Úprava pozemku musí respektovat a rozvíjet kvalitu vystavěného prostředí.

Oplocení směrem do veřejného prostoru:

Protože forma oplocení významně ovlivňuje vnímání veřejného prostranství a vytváří obraz sídla, bude kladen důraz na jeho estetické vlastnosti a kvalitu provedení. Oplocení mezi veřejným a soukromým prostorem bude řešeno tak, aby oba prostory alespoň v části společné hranice spolu vizuálně komunikovaly.

- max. výška 1,5 m;

- nepřípustné je celoplošné neprůhledné oplocení (min. 70 % plochy posuzovaného oplocení bude řešeno jako průhledné, do posuzované plochy není uvažována plocha podezdívky ani nedokročení max. stanovené výšky oplocení, tj. plocha mezi skutečnou výškou oplocení a max. stanovenou výškou oplocení);

- max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,8 m, ve svažitém terénu od 3° do 7,5° je max. výška podezdívky v terénně nejvyšším místě plotového pole 0,5 m, při větším sklonu bude posuzováno individuálně;

- pro prostorově vnímaný celek (např. jedna strana uličního prostoru) budou dodrženy společné znaky: výška podezdívky, výška oplocení, materiálově příbuzné řešení, případně při dodržení společné výšky podezdívky a výšky oplocení je přípustné materiálové řešení oplocení korespondující s architektonickým detailem stavby hlavní.

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby

Veřejná infrastruktura

Dopravní infrastruktura
VD.1 účelová komunikace
VD.2 účelová komunikace

Technická infrastruktura
VT.1 plynovod STL
VT.2 podzemní kabelové vedení VN

Veřejně prospěšná opatření

VU.1 Nadregionální biokoridor

A.8 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Nejsou stanoveny.

A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP je zapracován nadřazený záměr v oblasti dopravy formou koridoru územní rezervy. Jedná se o koridor územní rezervy R.1 pro přeložku silnice II/379 vč. územních souvislostí v severní části k. ú. Vohančice.

Plochu lze využívat dosavadním způsobem, při změnách v území jsou nepřípustné veškeré zásahy, které by znemožnily její budoucí způsob využití.

Podmínky budoucího možného využití:

- prověření potřeby protihlukových opatření vůči stávající zástavbě
- maximální možné respektování stávající zástavby

A.10 STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

~~Pro plochu s prvky regulačního plánu U.1 bylo stanoveno:~~

~~Na pozemku každého rodinného domu jsou předepsána minimálně 2 parkovací stání.~~

~~Rodinné domy se sedlovou střechou mají 1 nadzemní podlaží a podkrovní.~~

~~Rodinné domy s plochou střechou mají nejvýše 2 nadzemní podlaží.~~

~~Pro plochu s prvky regulačního plánu U.3 bylo stanoveno:~~

~~Každý rodinný dům má nejvýše jednu bytovou jednotku.~~

~~Na pozemku každého rodinného domu jsou předepsána minimálně 2 parkovací stání.
Rodinné domy se sedlovou střechou mají 1 nadzemní podlaží a podkrovní.
Rodinné domy s plochou střechou mají nejvýše 2 nadzemní podlaží.~~

Územní plán Vohančice obsahuje plochy s prvky regulačního plánu U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, v rámci kterých mohou být stanoveny požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.

Seznam použitých zkratk:

ČOV - čistírna odpadních vod

FVE - fotovoltaická elektrárna

J - jižní

JmK - Jihomoravský kraj

JÚ - jímací území

k.ú. - katastrální území

LBC - lokální biocentrum

LBK - lokální biokoridor

MO - Ministerstvo obrany

NN - nízké napětí

NP - nadzemní podlaží

NRBK - nadregionální biokoridor

ORP - obec s rozšířenou působností

OZE - obnovitelné zdroje energie

PP - podzemní podlaží

PRVK - plán rozvoje vodovodů a kanalizací

PUPFL - pozemek určený k plnění funkcí lesa

PÚR ČR - Politika územního rozvoje České republiky

RAL - mezinárodní standard pro stupnici barevných odstínů

RD - rodinný dům

S - severní

STG - skupina typů geobiocénů

STL - středotlak

ÚAP - územně-analytické podklady

ÚP - územní plán

ÚSES - územní systém ekologické stability

V - východní

VKP - významný krajinný prvek

VN - vysoké napětí

Z - západní

ZD - zemědělské družstvo

ZPF - zemědělský půdní fond

ZÚR - Zásady územního rozvoje