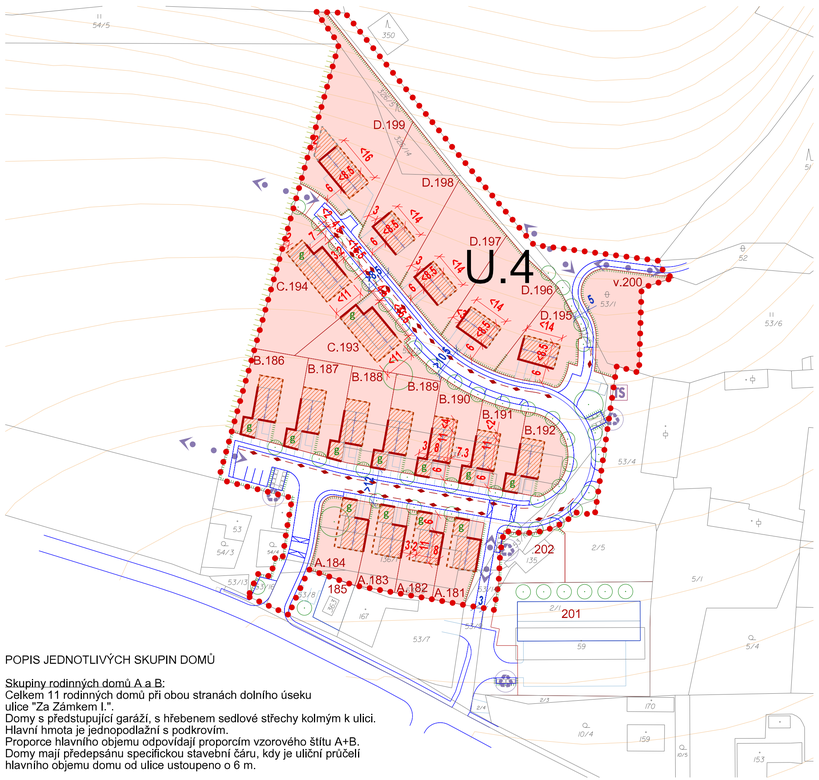


POPIS JEDNOTLIVÝCH SKUPIN DOMŮ

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.

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.

REGULACE VÝSTAVBY
PRO PLOCHU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU U.4

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

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

přípustné stavební typy a geometrie objektů
Přípustné jsou stavby a části staveb, jejichž podoba (osazení na pozemek,
konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu
a kulturních tradic brněnského regionu. Archetypem je vesnický dům:
"Vesnický dům" je jednopodlažní dům s podkrovím, na obdélném půdoryse,
krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie.
Žádoucí je, aby každý rodinný dům měl nejvýše jednu bytovou jednotku.
Žádoucí je obdélný půdorys. Hlavní objem rodinného domu musí odpovídat
proporcím příslušného "vzorového štítu".
Dveřní a okenní otvory jsou přípustné pouze 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 čáru 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. režný, 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 st. Ukončení ploché střechy po obvodu je přípustné
atikou v rovině střechy, případně převýšenou plnou atikou, nikoli zábradlím.
Maximální výška převýšené atiky je 1 m nad rovinou střechy.
Maximální výška atiky dvoupodlažního domu s plochou střechou je 8 m
nad terénem.

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

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

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

LEGENDA :

- plocha s prvky regulačního plánu U.4
- plochy pozemků RD
- B.188 — číselné označení pozemku RD (skupina domů.číslo)
- 15%10%75% — indexy zastavění pozemků RD
- vymezená plocha pro umístění objektu
- stavební čára - plná
- nepřekročitelná stavební hranice
- nepřekročitelná stavební hranice (pro podzemní podlaží)
- 6 12 — kóty rozhodujících předepsaných vzdáleností
- předepsaný směr hřebene sedlové střechy
- g — jednopodlažní garáž s plochou střechou
- úsek předepsané podoby oplocení a podoby bran a branek
- úsek umístění sjezdů na komunikaci

Regulace výstavby

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.

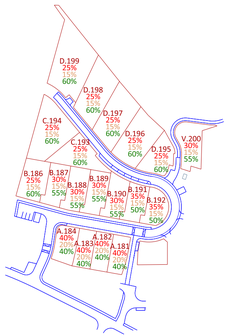
Regulace veřejných prostranství:

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

- kresba komunikací na veřejných prostranstvích (nezávazná)
- >12 — kóty rozhodujících předepsaných vzdáleností
- pěší, případně cyklo- průchody územím
- výrazný solitérní strom k zachování
- výrazný solitérní strom navržený
- uliční stromořadí
- stávající zelená mez k zachování
- stanoviště nádob na separovaný odpad
- TS — navržená kiosková trafostanice

Katastrální mapa: ČUZK 03/2026.

SCHÉMA S INDEXY ZASTAVĚNÍ POZEMKŮ



B.186 číselné označení pozemků RD
30% maximální zastavěnost pozemku
15% maximální podíl zpevněných povrchů na pozemku
55% minimální plocha zahrady (nezpevněné části pozemku)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN,KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL:
Zastupitelstvo obce Vohančice

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY:
30. 9. 2026

JMÉNO, PŘÍJMENÍ A FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE, OTISK RAZÍTKA:
Mgr. Zdeněk Kundera, OÚ Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

Mgr. Zdeněk Kundera
Digitálně podepsal Mgr. Zdeněk Kundera
Datum: 2026.09.22 08:51:53 +02'00'

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
Digitálně podepsal Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D.
Datum: 2026.09.18 13:04:18 +02'00'

SPOLUPRÁCE
Ing. arch. Ivana Směťáková

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

VÝKRES S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU PRO PLOCHU U.4 — B.9

DATUM	MĚŘÍTKO	FORMÁT
září 2026	1 : 1000, e = 2 m	3 A3