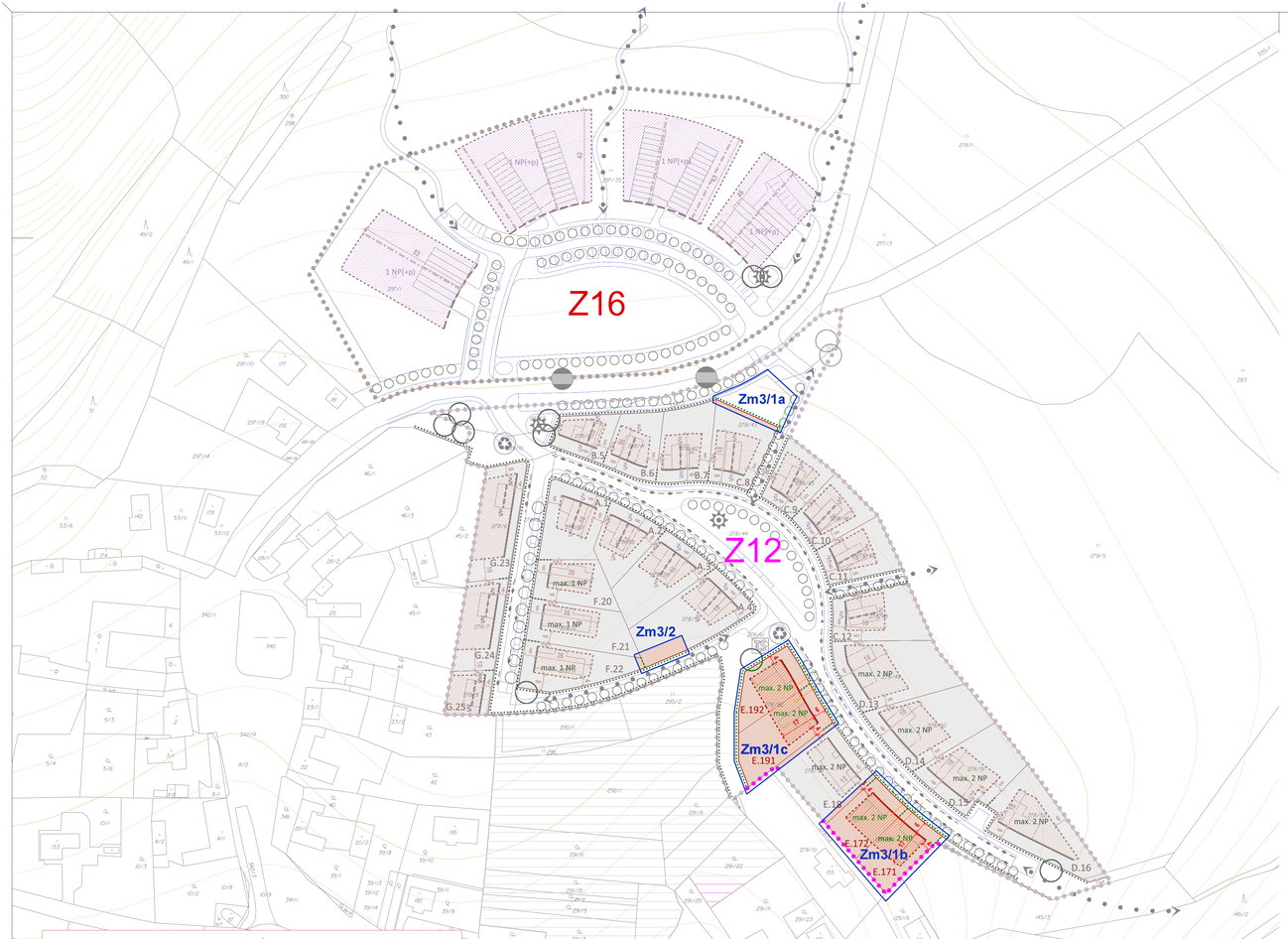

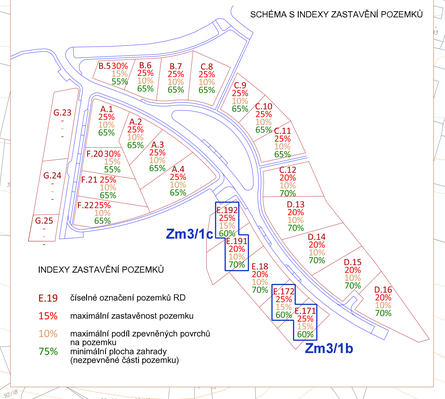

jihomoravský kraj

Poskytovatelem části finančních prostředků na zpracování Změny č. 3 ÚP Vohančice byl Jihomoravský kraj

Změna č. 3 Územního plánu Vohančice zahrnuje dílčí změny:

Zm3/1
Rozdělení pozemků p.č. 278/56 (Zm3/1c), 278/54 (Zm3/1b) v k. ú. Vohančice, v zastavitelné ploše Z12, úprava výkresu s prvky regulačního plánu tak, aby zde bylo možné umístit další 2 rodinné domy. Rozdělení pozemku p.č. 278/43 (Zm3/1a) v k. ú. Vohančice a úprava výkresu s prvky regulačního plánu tak, aby zbytek pozemku byl připojen k pozemku p.č. 278/5 v k. ú. Vohančice – jedná se o zmenšení pozemku.

Zm3/2
Úprava vymezení pozemku p.č. 278/57 v kat. území Vohančice, který byl vymezen jako veřejné prostranství pro retenci dešťových vod, retence je již řešena jiným způsobem a z tohoto důvodu není tento pozemek pro tuto funkci vymezovat.

Zm3/A
Převedení územního plánu do tzv. jednotného standardu – – povinnost od 1. 1. 2023.

Zm3/B
Aktualizace vymezení zastavěného území obce, včetně úpravy vymezení již realizované dopravní a technické infrastruktury, která byla navržena v ÚP.

Zm3/C
Aktualizace ÚP – uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, ZÚR JMK, včetně upřesnění širších vztahů.

Zm3/D
Zajištění souladu s ÚAP ORP a ÚAP.

Zm3/E
Zajištění souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Zm3/F
Aktualizace mapových podkladů.

PŘÍKLADY MOŽNÉ ZÁSTAVBY RODINNÝMI DOMY

Příklad možného zastavění plochy Z12 (pohled od jihu)

Příklad rodinného domu "typ A"

Příklad rodinného domu "typ B"

Příklad rodinného domu "typ C"

Příklad rodinného domu "typ D"

Příklad rodinného domu "typ E"

Příklad rodinného domu "typ F"

REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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, vhodné doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonička, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.);

ZÁVAZNÁ 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.

indexy zastavění pozemku
trojice číslic, předepisující maximální poměr využití plochy pozemku (v procentech):
- maximální možná zastavěnost pozemku
- maximální možná plocha 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, hrázděný dům. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejného prostoru.

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 čáru 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 čáru 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 ploše Z12 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;
požadovaná podlažnost objektů v ploše Z16 je stanovena na 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP v případě ploché střechy;

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 6,5 m. 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.

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 vegetační "zelená" (intenzivní nebo extenzivní) plochá střecha. Otvodová 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 (dito 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, půlkulačky). 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;

kompoziční osa objektu (pro veřejnou vybavenost)
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;

Použitou katastrální mapu poskytl Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování v březnu 2023.

LEGENDA :

- Zm3/1a — vymezení dílčích věcných změn v rámci Návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vohančice
- zastavitelná plocha Z12 — plocha s prvky regulačního plánu
- část zastavitelné plochy Z12 bez prvků regulačního plánu (plochy se netýká podrobnější regulace)
- zastavitelná plocha Z16 — plocha s prvky regulačního plánu

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.

- plochy pozemků RD
- B.5 — číselné označení pozemků RD (skupina domů.číslo)
- 15%10%75% — indexy zastavění pozemků RD
- vymezená plocha pro umístění objektu
- stavební čára - plná
- stavební čára - otevřená
- nepřekročitelná stavební hranice
- 6 12 — kóty rozhodujících předepsaných vzdáleností
- předepsaný směr hřebene sedlové střechy
- předepsaná orientace a předepsaný tvar štítů
- předepsaná orientace štítů
- max. 1 NP — max. podlažnost RD s plochou střechou
- 1 NP(+p) — max. podlažnost objektů v ploše Z16 je 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP v případě ploché střechy
- úsek předepsané podoby oplocení a podoby bran a branek
- úsek umístění sjezdů
- vymezená plocha pro umístění objektů veřejné vybavenosti
- kompoziční osa jednotlivých objektů veřejné vybavenosti

Regulace veřejných prostranství:

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.

- kresba komunikací na veřejných prostranstvích (nezávazná)
- pěší průchody územím
- výrazný solitérní strom (stávající, navrhovaný)
- uliční stromořadí
- zastávka autobusu
- stanoviště nádob na separovaný odpad
- navržená kiosková trafostanice
- akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

archislužba.cz
ARCHITEKTI

OBJEDNATEL	Obec Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov
POŘIZOVATEL	MěÚ Tišnov, Odbor územního plánování, nám. Míru 346, 666 19 Tišnov
ZHOTOVITEL	Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA
SPOLUPRÁCE	Ing. arch. Ivana Smětáková

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE - NÁVRH

VÝKRES S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z12 A Z16

B.7

DATUM	MĚŘÍTKO	FORMÁT
červen 2023	1 : 1000, e = 2 m	8 A3