

# **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

## **číslo OOP 1/2007**

Zastupitelstvo obce Řečany nad Labem příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“)

### **vydává**

za použití § 61 odst. 2 a § 69 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a v souladu s ustanovením § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, tento

### **regulační plán**

## **Řečany nad Labem - Za Borkem 2**

I.

### **Část A**

#### **Všeobecné podmínky**

##### **A. 1.**

##### **Vymezení řešené plochy**

Území řešené regulačním plánem leží mimo zastavěné území obce, východně od obce Řečany n/L. Východní hranice je tvořena katastrální hranicí mezi k. ú. Řečany n. L. a k. ú. Labětín. Severní hranice je vymezena hranicí pozemku parc. č. 535/3, západní hranice je tvořena hranicí pozemku parc. č. 699/2 a zaměřenou hranicí svahu. Jižní hranice je vymezena dle nového mapového podkladu (geometrický plán), pozemkovou hranicí pozemků parc. č. 531/1, 535/4 a hranicí zastavitelného území v souladu s ÚPO Řečany n. L.

Rozvojová lokalita je regulačním plánem vymezena na pozemcích parc. č.:

- dle KN 535/3 (část), 699/2 (část), 531/1 (část), 532 (část)
- dle PK 530 (část), 533, 534, 535, 636 (část), 537 (část)

Rozsah území je cca 3,71 hektarů.

##### **A. 2.**

##### **Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Rozvojová lokalita řešená regulačním plánem je v územním plánu vymezena jako nové zastavitelné území (ozn. a.11), leží mimo zastavěné území obce a funkčně je zařazena do ploch „bydlení předměstské“, polní cesta podél západní hranice řešeného území je v plochách „přístupové, účelové komunikace, prostranství a pěší komunikace“ (liniové prvky dopravních systémů).

Regulační plán respektuje:

- limity využití území
- vymezenou rozvojovou plochu (zastavitelné území) s funkčním zařazením

– stávající trasy inženýrských sítí

Z území řešeného regulačním plánem je vymezeno zastavitelné území (plochy určené pro stavební pozemky a jejich dopravní obsluhu) při respektování tras stávajících inženýrských sítí podél východní hranice. Hranice zastavitelného území na jihu, západě a severu je totožná s hranicí řešeného území.

Zastavitelnost území omezují:

2. 1. Limity využití území

2. 1. 1. Ochranná a bezpečnostní pásma stávajícího technického vybavení.

2. 1. 1. 1 podzemní vedení elektro NN 1 kV

2. 1. 1. 2 podzemní vedení komunikační sítě

Trasy těchto sítí vedou podél východní hranice řešeného území

2. 2. 2 Ochranná a bezpečnostní pásma navrženého technického vybavení

2. 2. 2. 1 vrchní vedení elektro VN 35 kV *(dle schválené ÚPD – Regulační plán rozvojového území Řečany n/Labem – Za Borkem)*

2. 2. 2. 2 trafostanice *(dle schválené ÚPD – Regulační plán rozvojového území Řečany n/Labem – Za Borkem)*

2. 2. 2. 3 podzemní vedení elektro NN 1 kV

2. 2. 2. 4 plynovod STL PE

2. 2. 2. 5 veřejné osvětlení

2. 2. 2. 6 splašková gravitační kanalizace

2. 2. 2. 7 dešťová kanalizace

2. 2. 2. 8 Trasy navržených inženýrských sítí jsou vedeny v přidružených prostorech (koridorech) podél navržených obslužných komunikacích.

2. 2. 2. 9 lokální ÚSES:

stávající interakční prvek vede při severozápadní hranici řešeného území

navržený interakční prvek vede při severní hranici řešeného území

2. 2. 2. 10 území se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K 72

2. 2. 2. 11 hranice záplavového území řeky Labe, vyhlášené správním rozhodnutím RŽP OkÚ Pardubice čj. 2595/99/Fe/Vod ze dne 17. 11. 1999 - zasahuje severozápadní okraj řešeného území. *(V listopadu 2005 byla zpracována „Studie odtokových poměrů Labe“, které nově vymezuje hranici záplavového území a aktivní zónu záplav. Není dosud vyhlášeno, v regulačním plánu je zakresleno jako informace)*

2. 2. 2. 12 pásmo havarijního plánování

2. 2. 2. 13 následná dokumentace pro technickou infrastrukturu bude obsahovat veškerou přípravnou dokumentaci pro všechny druhy sítí. Nové stavby příp. přeložky budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

2. 2. 2. 14 celé řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Součástí každého projektu, který předpokládá realizaci zemních prací zasahujících do hloubky větší než 0,25 m pod stávající úroveň terénu, musí být i jeho posouzení organizací oprávněnou k provádění archeologických výzkumů v daném regionu.

2. 2. 2. 15 hydrogeologické podmínky

2. 2. 2. 16 kvalita zemědělské půdy

2. 2. 2. 17 spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám

2. 2. 2. 18 radonová aktivita z podloží

Limity vymezené v ÚPO Řečany nad Labem pro kontaktní území jsou respektovány.

## 2. 2. 3. Podmínky pro využití ploch dané regulačním plánem

(výkres I.B1 Hlavní výkres; funkční plochy)

### 2. 2. 3. 1 Plochy bydlení

#### Bydlení předměstské

Plochy bydlení předměstského s převládající funkcí bydlení v rodinných domech, doplněnou o plochy s činnostmi a stavbami pro využití obyvateli

#### Přípustné využití

- stavby obytné nízkopodlažní do 2 n. p. tj. 1 n. p. + podkroví využívané pro bydlení
- užitkové a okrasné zahrady
- garáže a drobné stavby (dílny, sklady, altány, pergoly, přístřešky), které plní doplňkovou funkci k rodinným domům
- stavby a plochy pro podnikatelskou činnost, které plní doplňkovou funkci k rodinným domům
- plochy pro podnikatelskou činnost integrované do obytných budov (podnikatelské aktivity bez negativních dopadů na životní prostředí a splňující požadavky norem hygienických)
- stavby a plochy pro sport a relaxaci (sauny, posilovny, bazény, dětská hřiště), které plní doplňkovou funkci k rodinným domům
- zpevněné plochy pro odstavení a parkování vozidel
- zpevněné příjezdové a přístupové plochy k rodinným domům
- ostatní doplňkové stavby (oplocení, přístřešky na nádoby TKO), drobné stavby a zařízení technické infrastruktury (přípojovací skříně EL, PL, TEL jako součást oplocení)

#### Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí (zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby pro velkoobchod, supermarkety, sklady, velkoprostorové a halové objekty
- vícepodlažní garáže
- odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- skladovací a manipulační plochy
- stavby a plochy pro skladování a likvidaci odpadů
- stavby pro chov velkých hospodářských zvířat
- stavby a plochy dopravních a technických zařízení s negativními dopady na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- čerpací stanice pohonných hmot

*Stavby, zařízení a využití neuvedená v přípustném nebo nepřípustném využití posuzuje stavební úřad z hlediska konkrétních územních podmínek. V případě, že neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránilo a splňují podmínky ustanovení § 95 nebo 96 stavebního zákona (183/2006 Sb.), jsou tyto považovány za přípustné.*

### 2. 3. 3. 2 Plochy veřejných prostranství

#### Vnitrosídelní zeleň

Vnitrosídelní zeleň tvoří plochy volné a liniové doprovodné zeleně plnící funkci hygienickou, estetickou a ochrannou; odděluje rozdílné funkce v území a tvoří izolační zábranu pro zařízení technické vybavenosti.

### Přípustné využití

- zatravněné plochy
- plošné a liniové keřové porosty
- stromové porosty a fragmenty původních porostů
- plošné sadové úpravy s účelovou zelení
- uliční stromořadí
- plochy zeleně pro denní rekreaci
- komunikace pro dopravní obsluhu ve zklidněném režimu
- komunikace pro pěší (a cyklisty)
- zpevněné plochy sloužící jako vjezd a vstup na stavební pozemky
- odstavení a parkování vozidel na vyhrazených plochách
- drobná sadová architektura, odpočinkový mobiliář
- stavby a zařízení technické vybavenosti
- podzemní vedení inženýrských sítí (přidružený prostor inženýrských sítí)
- stanoviště kontejnerů pro separovaný odpad včetně nezbytné manipulační plochy

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím
- stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí, na kvalitu ploch zeleně s možnou denní rekreací

### Komunikace pro dopravní obsluhu

Plochy účelových komunikací pro dopravní obsluhu, pohyb cyklistů (event. pěších) a dopravu v klidu. Slouží dopravnímu napojení řešeného území na stávající silniční síť a dopravní obsluhu území a stavebních pozemků v něm situovaných, bezpečnému a plynulému provozu automobilové, cyklistické a pěší dopravy. Vymezuje trasy přidružených prostorů inženýrských sítí, pěších a cyklistických tras.

### Přípustné využití

- komunikace pro dopravní obsluhu průjezdnou
- komunikace pro pěší (a cyklisty) – přechody
- dopravě v klidu (parkoviště, odstavení vozidel)
- zpevněné plochy sloužící jako vjezd a vstup na stavební pozemky
- podzemní vedení inženýrských sítí

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím

*Stavby, zařízení a využití neuvedená v přípustném nebo nepřípustném využití posuzuje stavební úřad z hlediska konkrétních územních podmínek. V případě, že neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránilo a splňují podmínky ustanovení § 95 nebo 96 stavebního zákona (183/2006 Sb.), jsou tyto považovány za přípustné.*

## 2. 3. 3. 3 Doplnková charakteristika funkčních ploch

### Komunikace pro pěší

slouží pro pohyb chodců a cyklistů s vyloučením automobilové dopravy, kromě dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků

## A. 3.

### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

#### 3. 1. Řešení dopravy

*(výkres I.B3 Návrh řešení dopravy)*

Lokalita bude dopravně napojena ze stávající silnice III/3227 a z místní komunikace Řečany n/L. – Labětín, prodloužením místních komunikací navržených pro obsluhu lokality Za Borkem (jižně od řešeného území).

Nově navržená obousměrná místní obslužná komunikace bude průjezdná s šířkou 5,5 m a s minimálními poloměry obrub 9,0 m. Z této komunikace budou odbočovat dva kratší úseky nových komunikací.

První odbočka bude zabezpečovat dopravní obslužnost nemovitostí severně od řešeného území včetně stávajícího rodinného domu. Šířka komunikace bude 5,5 m.

Druhá odbočující komunikace bude dopravně napojovat nové pozemky RD 29 a 30. Šířka této komunikace je navržena 4,5 m a poloměry obrub na odbočení 7,0 m. Bude se jednat o slepou komunikaci s režimem obytné zóny se smíšeným provozem chodců a motorové dopravy.

Podél všech navrhovaných komunikací budou ponechány zelené pásy pro vedení inženýrských sítí (tzn. přidružené koridory – prostory – inženýrských sítí). Podél celé délky průjezdné komunikace je navržen jednostranný chodník pro pěší v minimální šíři 1,5 m. Chodník je navržen v rozebíratelné skladbě z důvodu vedení nových inženýrských sítí.

Prováděcí dokumentace bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, bude se zejména jednat o výškové uspořádání míst k přecházení.

Skladby komunikací budou shodné se skladbami komunikací v lokalitě "Za Borkem".

#### 3. 2. Technická infrastruktura

*(výkres I.B4 Návrh řešení technické infrastruktury)*

Všechny inženýrské sítě pro napojení rozvojového území Za Borkem 2 budou navazovat na inženýrské sítě obsluhující lokalitu Za Borkem, které již byly nadimenzovány s ohledem na budoucí rozšíření zástavby severním směrem.

Ze stávajících inž. sítí se v řešeném území nachází pouze středotlaká plynovodní přípojka, kabelové vedení NN a podzemní vedení komunikační sítě pro stávající rodinný dům severně od řešeného území. Zmíněný STL plynovod bude zrušen a nahrazen v řešeném území zčásti plynovodním řadem a z části novou plynovodní přípojkou. Trasy stávajících kabelových vedení (NN, PVKS) podél východní hranice řešeného území budou respektovány, případně dle potřeby přeloženy – „narovnány“.

##### 3. 2. 1 Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude na dvou místech napojena na vodovod navržený pro zásobování lokality Za Borkem. Navržený vodovod bude z PVC 110 a bude podél průjezdné komunikace zokruhován.

Obě lokality Za Borkem budou napojeny na veřejný vodovod PVC 160 v obci, který má dostatečnou kapacitu.

Pro pokrytí potřeb požární vody je navržena dostatečná dimenze nových vodovodů, na kterých budou osazeny požárními hydranty (upřednostňovány budou nadzemní hydranty).

##### 3. 2. 2 Odkanalizování a odvodnění území

Pro odkanalizování území je navržena oddílná kanalizace.

Splašková kanalizace:

Splašková gravitační kanalizace bude odvádět dvěma stokami splaškové vody jižním směrem, přes lokalitu Za Borkem do čerpacích šachet. Z nich budou odpadní vody čerpány do stávající tlakové kanalizace vedené z Labětína do Řečan nad Labem.

Dešťová kanalizace:

Dešťová kanalizace je tvořena rovněž dvěma hlavními stokami odvádějícími dešťové vody jižním směrem, přes lokalitu Za Borkem do trubního kanálu a do Krasnického potoka. Dešťová kanalizace bude odvádět pouze srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací. Srážkové vody ze stavebních parcel nebudou odváděny do veřejné sítě, ale budou likvidovány na stavebním pozemku.

3. 2. 3 Zásobování zemním plynem

Lokalita bude napojena na středotlakou plynovodní síť Řečany n. L. – Labětín a to na dvou místech vjezdů do území. Plynovod bude veden podél průjezdné místní obslužné komunikace s možností zokruhování.

3. 2. 4 Kabelový rozvod NN elektro

Zásobování elektrickou energií bude z nové trafostanice 35/0,4 kV umístěné jihozápadně od rozvojové lokality, připojené odbočkou délky cca 74 m ze stávajícího vrchního vedení 35 kV.

Rozvod bude proveden zemními kabely, uloženými v přidruženém prostoru inženýrských sítí a ukončen kabelovou a připojovací skříní, která bude osazována do pilířů v oplocení jednotlivých stavebních pozemků.

Tento kabelový rozvod bude navazovat na připravované NN rozvody v lokalitě Za Borkem.

3. 2. 5 Telekomunikace

Při komunikaci Řečany n. L. - Labětín procházejí trasy přenosné a přístupové sítě podzemního vedení ve správě Telefónica O2. Připojení nové lokality bude možné pokládkou nového kabelu ze stávajícího síťového rozvaděče SR 4 (cca 125 m východně od řešeného území).

Přívod do lokality bude navazovat na navrhované trasy v lokalitě Za Borkem a bude veden ve stávající trase podzemních komunikačních vedení. V rozvojové lokalitě budou PVKS vedeny v přidruženém koridoru inženýrských sítí (pás zeleně × chodník).

3. 2. 6 Veřejné osvětlení

Napojovacími body veřejného osvětlení budou dvě místa poblíž vjezdů do území Za Borkem. Z těchto míst budou kabely vedeny v zeleném pásu (koridoru inženýrských sítí) podél všech nově navržených obslužných komunikací. Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v = 4,0 m) se vzdáleností cca 20 - 25 m.

## A. 4.

### Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podél západní hranice (hrana říční nivy) rozvojové plochy se nachází výrazný interakční prvek tvořený vzrostlou zelení. Podél severní hranice vede dle ÚPO navrhovaný interakční prvek. Nově navržené obytné území se nachází na vyvýšené „terase“ (stejně jako zastavěná území Řečan n. L. a Labětína) a od sníženého terénu říční nivy je pohledově i prostorově odděleno výše zmíněnými interakčními prvky.

Řešené území je situováno východně od zastavěného území sídla Řečany n. L., na společné hranici k.ú. Řečany, Labětín. Jižně vede místní komunikace spojující obě obce, ze které bude dopravně obsluhována jak lokalita Za Borkem, tak i Za Borkem 2. Komunikační

síť je navržena tak, aby bylo možno dopravně obsloužit i stávající RD severně od řešené lokality.

Občanská vybavenost je soustředěna především v centrální části obce Řečany n. L., převážně podél páteřní komunikace od kostela k nádraží. Svou kapacitou pokryje současné i výhledové požadavky obce. Docházková vzdálenost do centra je cca 800 m.

Nová zástavba bude svou podlažností, přiměřeným objemem, tvarem a sklonem střechy odpovídat charakteru okolní zástavby a prostředí v dané lokalitě.

Lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí, které vedou podél komunikace spojující Řečany n/L s Labětínem.

V území řešeném regulačním plánem nejsou evidovány nemovitě kulturní památky.

Celé řešené území je však územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Součástí každého projektu, který předpokládá realizaci zemních prací zasahujících do hloubky větší než 0,25 m pod stávající úroveň terénu, musí být i jeho posouzení organizací oprávněnou k provádění archeologických výzkumů v daném regionu.

Regulační plán respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území stanovené ÚPO Řečany n/Labem.

## **A. 5.**

### **Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Řešení regulačního plánu rozvojového území pro předměstské bydlení v lokalitě Za Borkem 2 nebude vykazovat negativní důsledky na životní prostředí.

#### **5. 1. Technická infrastruktura**

Řešené území bude napojeno na stávající tlakovou kanalizaci, kterou jsou odváděny splaškové vody z Labětína, na okraj zástavby Řečan n. L. Odtud budou odpadní vody odváděny stávající jednotnou gravitační kanalizací do ČOV v severní části sídla Řečany nad Labem.

Pro rodinné domy bude doporučen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – zemním plynem

#### **5. 2. Nakládání s odpadem**

Odvoz a nakládání s tuhými komunálními odpady, včetně separace a sběru recyklovatelných složek, sběru a likvidace nebezpečného odpadu je v obci řešeno vyhovujícím způsobem. TKO je odvážen na řízenou skládku firmy BWM, objemný odpad a nebezpečný odpad je odvážen jednorázově. Předmětná lokalita bude zahrnuta do obecního programu nakládání s odpady.

Pro ukládání separovaného odpadu bude sloužit navržené stanoviště speciálních kontejnerů na sklo, plast, papír jihozápadně od řešeného území.

#### **5. 3. Zeleň**

Řešené území je ze západu a východu ohraničeno stávající vzrostlou zelení. Na západě je to neúplné stromořadí (interakční prvek – dle ÚSES) a na východě kompaktní zeleň, která částečně kopíruje katastrální hranici mezi sídly Řečany n. L. a Labětín. Územní systém ekologické stability navrhuje novou zeleň podél polní cesty severně od řešené lokality (navržený interakční prvek). Stávající zeleň bude zachována a doplněna podél stávající polní cesty při severozápadní i severní hranici řešeného území.

Součástí návrhu členění ploch uvnitř dané lokality jsou také plochy zeleně, které jsou zastoupeny travnatými pásy podél obslužných komunikací. V místech mimo trasy inženýrských sítí může být vysazena liniová keřová výsadba.

## A. 6.

### Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Záměry ochrany veřejného zdraví v územním rozvoji jsou posuzovány z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události.

Podmínky ochrany veřejného zdraví jsou stanoveny v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví (vč. souvisejících právních předpisů).

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se zmíněným právním předpisem. V místě řešené lokality se nenacházejí žádné zdroje s negativním vlivem na veřejné zdraví (dopravní zátěž, hluk, vibrace ...). Jižně od zastavěného území sídel Řečany n. L. a Labětín sice prochází železniční trať č. 010 Praha Česká Třebová, ale negativními vlivy z jejího provozu nezasahují předmětné území. V současné době je území při železnici již chráněno nově vybudovanou protihlukovou stěnou.

Požadavky z hlediska civilní ochrany budou řešeny v souladu se schváleným ÚPO Řečany n. L. a dle ustanovení § 21 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. Regulační plán řeší tyto požadavky:

#### Zóna havarijního plánování

Předmětná lokalita se nachází v pásmu havarijního plánování (1500 m od železnice). Bude respektován Havarijní plán Pardubického kraje – schválený 10.12.2003.

#### Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Severní cíp řešené lokality je zasažen vyhlášeným záplavovým územím řeky Labe. V řešeném území se nepředpokládá možnost průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. V grafické části je vyznačeno také nově zpracované – upřesněné – záplavové území – dle Studie odtokových poměrů Labe (11.2005), které se nachází mimo předmětnou lokalitu.

#### Řešení stálých úkrytů

V nové výstavbě je možno využít vhodných suterénních prostor zařízených jako protiradiační úkryty, budované svépomocí. Tyto objekty by měly mít zapuštěné podlaží, s úrovní podlahy více než 1,7 m pod úrovní okolního terénu všude tam, kde to hydrogeologické podmínky a radonové riziko základových půd dovolí.

Realizované stavby s možností vybudování PRŮ-BS budou po vyhotovení předepsané dokumentace „Základního listu protiradiačního úkrytu“ zařazeny do „Plánu ukrytí“.

#### Řešení míst k odběru vody při hašení požárů

Z hlediska požární ochrany je možno využít služby profesionálních hasičských záchranných sborů a také místního a okolních menších hasičských útvarů. Kapacita stávajícího vodovodu v Řečanech n. L. i Labětíně je dostatečná i pro pokrytí potřeb požární vody v nové lokalitě – Za Borkem 2. Na navržené vodovodní potrubí budou osazeny požární hydranty, upřednostňovány budou nadzemní hydranty.

Regulační plán nenavrhuje jiné pozemky pro potřeby zajištění obyvatel v případě havarijní (mimořádné) události.

#### Radon

V odvozené mapě radonového rizika ČR (v současnosti používaný termín radonový index pozemku) se území nachází v kategorii předpokládaného středního radonového rizika, v oblasti předpokládáme redistribuci uranu s možností výskytu lokálních anomálií objemové aktivity radonu v detailním měřítku.

Podrobné posouzení radonové rizikovosti v řešené lokalitě vyžaduje přímá měření objemové aktivity radonu v detailním měřítku.

Danou lokalitu je nutno ověřit podrobným hydrogeologickým a radonovým průzkumem a na základě závěrů řešit efektivní opatření pro jednotlivé pozemky a objekty rodinných domů na nich navržených event. i z hlediska možnosti protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí.



## A. 7.

### **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanace, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

- 7. 1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**  
*(Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel jsou vymezeny ve výkresové části I.B. 2a – měř. 1:2880 a I.B. 2b – měř. 1:500)*
7. 1. 1 Komunikace pro dopravní obsluhu  
délka trasy: cca 620 metrů  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3, 699/2  
dle PK – p. p. č. 699/2, 536, 535, 534, 533, 530, 537
7. 1. 2 Přidružené prostory (koridory) navržených inženýrských sítí *(vedou oboustranně podél navržených komunikací a vymezují šíři uličního parteru)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3, 699/2  
dle PK – p. p. č. 699/2, 536, 535, 534, 533, 530, 537
7. 1. 3 Komunikace pro pěší *(chodník podél obslužných komunikací, vede v přidruženém prostoru inž. sítí)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3  
dle PK – p. p. č. 536, 535, 534, 533, 537
7. 1. 4 STL plynovodní řad *(podél komunikací pro dopravní obsluhu)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3  
dle PK – p. p. č. 536, 535, 534, 533, 537
7. 1. 5 Plynovodní přípojka PE d 32 *(v severní části řešeného území – náhrada za současný stávající plynovod ke stávajícímu RD umístěnému severně)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3, 696  
dle PK – p. p. č. 533, 696
7. 1. 6 Veřejné osvětlení *(podél navržených obslužných komunikací)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3  
dle PK – p. p. č. 536, 535, 534, 537, 533, 530
7. 1. 7 Telekomunikační síť *(podél navržených obslužných komunikací)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3  
dle PK – p. p. č. 536, 535, 534, 537, 533
7. 1. 8 Vodovod *(podél navržených obslužných komunikací)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3  
dle PK – p. p. č. 536, 535, 534, 537, 533, 530
7. 1. 9 Splašková gravitační kanalizace *(umístěna v obslužných komunikacích)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3  
dle PK – p. p. č. 536, 535, 534, 537, 533, 530
7. 1. 10 Dešťová kanalizace *(umístěna v obslužných komunikacích)*  
k. ú. Řečany nad Labem dle KN – p. p. č. 535/3, 699/2  
dle PK – p. p. č. 699/2, 536, 535, 534, 537, 533, 530
- 7. 2. Vymezení asanací a asanačních úprav, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**  
Z důvodu prostorového uspořádání řešeného území a inženýrských sítí bude zrušena část STL plynovodní přípojky PEd 32 a nahrazena novým STL plynovodem PEd 50 (cca 220 m), který naváže na plynovodní vedení řešené v I. etapě – jižně v lokalitě Za Borkem a na stávající plynovodní vedení – severně.

7. 3. **Stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu**  
Nejsou regulačním plánem vymezovány.

#### **A. 8.**

#### **Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezovány.

#### **A. 9.**

#### **Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje**

9. 1. **Územní rozhodnutí o umístění stavby**

28 rodinných domů, Řečany nad Labem – Za Borkem 2 a staveb dopravní a technické infrastruktury v řešeném území (k. ú. Řečany n/L.)

9. 2. **Územní rozhodnutí o změně využití území**

změna kultury „orná“ na „ostatní plocha – komunikace“ v ploše vymezené pro dopravně obslužnou komunikaci a přidružené prostory (koridory) inženýrských sítí (k. ú. Řečany nad Labem)

## **Část B**

### **Regulační podmínky**

#### **B. 1.**

#### **Druh a účel umísťovaných staveb**

B. 1. 1 **Stavební objekty samostatně stojících rodinných domů**

Rodinné domy s hlavní funkcí bydlení – RD 12, RD 13, RD 14, RD 15, RD 16, RD 17, RD 18, RD 19, RD 20, RD 21, RD 22, RD 23, RD 24, RD 25, RD 26, RD 27, RD 28, RD 29, RD 30, RD 31, RD 32, RD 33, RD 34, RD 35, RD 36, RD 37, RD 38, RD 39

B. 1. 2 **Stavební objekty a zařízení veřejné infrastruktury**

Dopravní a technická infrastruktura

- komunikace pro dopravní obsluhu a zpevněné plochy (chodníky, vjezdy, odstavná stání)
- splašková gravitační kanalizace
- dešťová kanalizace
- vodovod
- plynovod
- kabelový rozvod NN
- podzemní vedení komunikační sítě
- veřejné osvětlení

## B. 2.

### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu**

Řešená lokalita leží mimo zastavěné území obce.

Vymezené zastavitelné území je využito pro plochy bydlení, doplněné o plochy a stavby zajišťující komplexnost využívání území jeho obyvateli (plochy dopravy, veřejné zeleně atd.).

V řešeném území je umístěno 28 samostatně stojících rodinných domů. Jejich uspořádání vychází z návrhu dopravního systému, orientace ke světovým stranám a vzájemných vztahů sousedících stavebních pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou navrhovány s ohledem na zachování krajinného rázu, na harmonické měřítko a vztahy v krajině. Charakter krajiny je vyjádřený především morfologií terénu, charakterem vodních toků a ploch, vegetace a osídlení; je významnou hodnotou dochovaného přírodního a kulturního prostředí, měl by být chráněn před znehodnocením dodržením daných regulačních podmínek.

#### **B. 2. 1 Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání**

- **zastavitelné území** – vymezené území z území řešeného, které respektuje ochranné režimy stávající technické infrastruktury, stávající hranice sousedících pozemků.
- vymezení ploch pro dopravní obsluhu, pro komunikace pěší a cyklistické včetně přidruženého prostoru inženýrských sítí vedeného souběžně (pro uložení navržené technické infrastruktury). Pozemky pro technické vybavení a dopravu budou vymezenými pozemky pro veřejně prospěšné stavby.
- vymezení ploch stavebních pozemků – vyplývající z vymezení ploch pro dopravní obsluhu včetně přidružených prostorů technické infrastruktury a hranice zastavitelného území
- vymezení hranic jednotlivých stavebních pozemků (cca 1.000 m<sup>2</sup>) – parcel
- **uliční čára** – vymezuje polohu stavebního pozemku k veřejnému komunikačnímu prostoru nebo veřejnému prostranství; je totožná s hranicí stavebního pozemku přilehlou k vymezené ploše přidruženého prostoru inženýrských sítí a ploše komunikace pro dopravní obsluhu, tvoří hranici mezi stavebním pozemkem a veřejným prostorem (uličním parterem); je na ní umístěno oplocení
- **uliční parter** – vzdálenost dvou protilehlých uličních čar, tj. příslušných hranic soukromých pozemků při jednostranné zástavbě – vzdálenost mezi hranicí zastavitelného území a přidruženými hranicemi stavebních pozemků
- **hranice zastavění stavebního pozemku** – stanovuje zastavitelnou plochu ve stavebním pozemku pro stavbu hlavní (rodinný dům) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní se stanovenou regulací vymezené plochy (koeficient zastavění)
- **koeficient zastavění** – stanoví maximální využití zastavitelné plochy vymezené hranicemi zastavění ve stavebním pozemku. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku – vyjádření v %. Pro řešené území je stanoven koeficient zastavění max. 30%.
- **stavební čára** – závazná hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (objektu rodinného domu) s terémem

- určuje odstup průčelí od hranice stavebního pozemku (uliční čáry)
- stavební čára musí být dodržena objemem stavby hlavní, tj. objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou konstrukcí a architektonických výrazových prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí objemu stavby hlavní (např. arkýře, balkony, římsy, rizality, závětrří, zádveří apod.)
- **stavební hranice** – přípustná hranice zastavění stavbou hlavní; smí být objektem hlavním dosažena, ale nesmí být překročena směrem k hranici stavebního pozemku s výjimkou žádoucích konstrukcí a architektonických výrazových prvků
- stavební čára a stavební hranice – určují max. plochu vymezenou pro stavbu hlavní (objekt rodinného domu)
- **výška zástavby** – vyjádřena max. počtem plných podlaží; udává max. nepřekročitelnou výšku zástavby
- **vjezd, vstup na pozemek (obsluha stavebního pozemku a přístup k hlavnímu objektu)** bude řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci dopravní obsluhy a přidruženému prostoru technické infrastruktury

#### B. 2. 2 Podmínky architektonického řešení staveb

- preferován bude rodinný dům venkovského typu - samostatně stojící rodinný dům neutrálního typu jednoduchého půdorysu a objemového tvaru, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném stavebním pozemku. Respektuje výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby
- stavby rodinných domů mohou být:
  - nepodsklepené nebo částečně podsklepené (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým podmínkám lokality)
  - max. 2 podlaží (tj. 1. NP + podkroví využívané pro bydlení, nebo 1. NP – pro vybrané skupiny RD)
- založení objektů RD a event. podsklepení bude ovlivněno konfigurací terénu, hydrogeologickými a radonovými poměry na stavebním pozemku doporučená úroveň 1. NP:
  - min. 0,15 m nad terénem při nepodsklepeném objektu RD
  - max. 1,2 m nad terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže. Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD k obslužné komunikaci.
- objekty RD, které se nacházejí v záplavovém území řeky Labe, budou mít úroveň 1. NP umístěnou 0,30 m nad kótou hladiny vody při průtoku  $Q_{100}$  a budou nepodsklepené
- zastřešení stavby hlavní (objektu RD):
  - střechami tvarovanými:
    - střechy sedlové, sedlové s polovalbou event. v kombinaci
    - sklon střechy  $35^{\circ} - 38^{\circ}$
    - výška hřebene max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$
  - pro vybrané skupiny RD:
    - střechy valbové, sedlové
    - sklon střechy  $22^{\circ} - 25^{\circ}$
    - výška hřebene max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$
- upřednostněno bude dispoziční a konstrukční řešení objektu rodinného domu s energetickou nenáročností a nezávadností použitých technologií

- architektonický výraz objektů rodinných domů bude podřízen jejich funkci – bydlení – s použitím jednoduchých výrazových prvků a materiálových prostředků:
  - použití tradičních omítek s konečnou úpravou fasádním nátěrem v pastelových barvách vhodně doplňujících barevný odstín střešní krytiny jako dominujícího výrazného objemu – rodinný dům se sklonitou střechou
  - střešní krytina: na bázi pálené keramiky a betonu v základní tvarovce ploché až mírně tvarované, v barvě pálené krytiny event. s barevnou engobou v provedení bez lesku (v barvě červené, červenohnědé, hnědé, hnědošedé, šedé)
  - výplně otvorů na bázi dřeva (výjimečně plastu nebo kovu)
  - v omezeném rozsahu lze použít přírodních materiálů jako výrazových architektonických prvků:
    - kámen (podezdívky, pilíře)
    - dřevo (obložení stěn)
    - betonové zdící tvarovky a obklady se štípaným povrchem
- oplocení stavebního pozemku v exponovaných pohledech se doporučuje provést v kombinaci omítaného zdiva event. kamene nebo štípaných betonových tvarovek (pilíře, kompaktní zdi) a dřeva. Pilíře pro osazení připojovacích elektroměrových skříní a hlavního uzávěru plynu budou součástí oplocení a budou limitovat výšku oplocení – max. 1,4 m
- garáž vestavěná – je součástí objemu stavby hlavní
- garáže částečně vestavěné – je částečně součástí objemu stavby hlavní a částečně překračuje nebo uskakuje ze stavební čáry a stavební hranice; nesmí však překročit hranici zastavění stavebního pozemku
- garáž přistavěná – objekt garáže je přistavěn k stavbě hlavní, konstrukčně je s ní pevně spojen; přípustné je uskočení ze stavební čáry a stavebních hranic max. však k hranici zastavění stavebního pozemku
- objekty doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem k objektu hlavnímu s odpovídajícími architektonickými výrazovými prostředky (typ zastřešení, materiálové provedení, barevnost apod.)

### B. 2. 3 Další podmínky pro umístění staveb

- výsledky hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu
- spádové poměry staveniště
- zaměření stávajících inženýrských sítí
- koordinovat záměr a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem regulačního plánu
- slučování stavebních pozemků ve větší celky je nepřípustné

### B. 2. 4 Regulační podmínky pro jednotlivé stavební pozemky

Regulativ funkčního využití vyplývající pro rozvojovou plochu z ÚPO Řečany n/L., regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonického řešení a obecné technické požadavky na výstavby podle vyhl. č. 137/1998 Sb. jsou stanoveny a aplikovány pro jednotlivé stavební pozemky. Číselné označení stavebních pozemků (výkr. I.B1 Hlavní výkres) neznámá závazný postup výstavby. RD jsou očíslovány v návaznosti na zpracovaný RP Řečany n/L. – Za Borkem. Navržený dopravně obslužný systém, velikost stavebních pozemků,

orientace a výška hřebene objektů RD člení parcelaci řešené lokality do skupin stavebních pozemků s charakteristickými znaky.

Skupiny stavebních pozemků:

skupina 1	(RD 12 – RD 14)
skupina 2	(RD 15 – RD 16)
skupina 3	(RD 17 – RD 18)
skupina 4	(RD 19 – RD 25)
skupina 5a	(RD 26 – RD 28)
skupina 5b	(RD 31 – RD 33)
skupina 6	(RD 29 – RD 30)
skupina 7	(RD 34 – RD 35)
skupina 8	(RD 36 – RD 37)
skupina 9	(RD 38 – RD 39)

Pro uvedené skupiny stavebních pozemků a staveb na nich umístěných budou respektovány jak regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání, tak charakteristické prvky architektonického řešení staveb (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního řešení objektu rodinného domu, průběh hřebene, tvar a sklon střechy, architektonické prvky a detaily). Slučování pozemků je nepřípustné.

#### **Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 1 (RD 12 – 14)**

Označení stavebního pozemku: **RD 12**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jižní část řešeného území
  - severně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu, v „hnízdové zástavbě“ (v návaznosti na RP pro lokalitu Za Borkem)
- Charakteristika stavebního pozemku:  
lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru S – J, rovinný terén
- Vymezení pozemku:  
k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 536)  
jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí pozemků ozn. RD 11 a RD 10; západní hranice tvořena částečně hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 13 a částečně hranicí uličního parteru; severní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 15 a RD 26 (tj. dle PK pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 536); východní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 27 a RD 28 (tj. dle PK pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 536)  
Výměra pozemku: **1.095 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku

- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na jihu stavební čarou ve vzdálenosti 12,0 m od hranice stavebního pozemku a v délce 12,0 m
  - na východě stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku, kolmou ke stavební čáře a v délce 15,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **JV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP + P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), přistavěnou nebo volně stojící garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S – J**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy,

architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 1 (RD 12 – 14)**

Označení stavebního pozemku: **RD 13**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jižní část řešeného území
  - severně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu, v „hnízdové zástavbě“ (v návaznosti na RP pro lokalitu Za Borkem)
- Charakteristika stavebního pozemku:  
lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru S – J, rovinný terén
- Vymezení pozemku:  
k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 536)  
jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí pozemku 535/4 a hranicí uličního parteru; západní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 14; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 15 (tj. dle PK pozemkovou hranicí parc.č. 536); východní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 12  
Výměra pozemku: **1.019 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 8,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na jihu stavební čárou ve vzdálenosti 8,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru v délce 12,0 m
    - na východě stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **J**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m



- vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
- optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, J, V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **J** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 14
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **JV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP + P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), přistavěnou nebo volně stojící garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ} - 38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S – J**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 1 (RD 12 – 14)**

Označení stavebního pozemku: **RD 14**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jižní část řešeného území
  - severně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu, v „hnízdové zástavbě“ (v návaznosti na RP pro lokalitu Za Borkem)
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V – Z**, rovinný terén

- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 536)  
 jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí pozemku 535/4 a hranicí uličního parteru; severozápadní hranice stavebního pozemku ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 15 (tj. dle PK pozemkovou hranicí parc.č. 536); východní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 13

Výměra pozemku: **1.169 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 8,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na jihu stavební čarou ve vzdálenosti 8,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru v délce 12,0 m (kolmá ke stavební hranici na východě)
    - na východě stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **J**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, J, V**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
  - plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **J** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 13
  - preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
  - rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
  - rodinný dům jako stavba pro bydlení:
    - bude umístěn v **JV** části stavebního pozemku
    - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP + P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním

pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), přistavěnou nebo volně stojící garáží

- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ}$  –  $38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S – J**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

#### **Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 2 (RD 15 – 16)**

Označení stavebního pozemku: **RD 15**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihozápadní část řešeného území
  - jihovýchodně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:  
lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **SZ - JV**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:  
k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 535)  
jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 14, RD 13 a RD 12 (tj. dle PK pozemkovou hranicí pozemku parc.č. 536); severozápadní hranice ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severovýchodní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 16; jihovýchodní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 26  
Výměra pozemku: **1.301 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na severozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severovýchodě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku

- hranicí zastavění na jihovýchodě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na severozápadě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - na severovýchodě stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 225 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **SZ**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **SZ, SV, JZ**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **SZ** hranicí stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 16
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP + P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů, upřednostňován je půdorysný tvar objektu „L“.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **SV - JZ**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz

bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)

- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

### **Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 2 (RD 15 – 16)**

Označení stavebního pozemku: **RD 16**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihozápadní část řešeného území
  - jihovýchodně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:  
lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **SZ - JV**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:  
k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (*dle PK – část pozemku parc. č. 535*)  
jihozápadní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 15; severozápadní hranice ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severovýchodní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 17; jihovýchodní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 26 a RD 25  
Výměra pozemku: **1.208 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihozápadní ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na severozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severovýchodě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na jihovýchodě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na severozápadě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
    - na severovýchodě stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 225 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%

- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **SZ**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **SZ, SV, JZ**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojevacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojevací objekt technického vybavení je vymezena v **SZ** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 15
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP + P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů, upřednostňován je půdorysný tvar objektu „L“.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **SV - JZ**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 3 (RD 17 – 18)**

Označení stavebního pozemku: **RD 17**

- Poloha stavebního pozemku:
  - západní část řešeného území
  - jihovýchodně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **SZ - JV**, rovinný terén

- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 535)  
 jihozápadní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 16; severozápadní hranice ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severovýchodní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 18; jihovýchodní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 25 a RD 24

Výměra pozemku: **1.219 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na severozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severovýchodě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na jihovýchodě a východě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na severozápadě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
    - na severovýchodě stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 225 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **SZ**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **SZ, SV, JZ**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
  - plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **SZ** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 18
  - preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
  - rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
  - rodinný dům jako stavba pro bydlení:
    - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku

- bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP + P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů, upřednostňován je půdorysný tvar objektu „L“.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou – ve sklonu  $22^{\circ} - 25^{\circ}$
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **SV - JZ**, tj. rovnoběžně s obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 3 (RD 17 – 18)**

Označení stavebního pozemku: **RD 18**

- Poloha stavebního pozemku:
  - západní část řešeného území
  - jihovýchodně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
 

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 535)

jihozápadní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 17; severozápadní hranice ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 19; východní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 23 a RD 24

Výměra pozemku: **1.029 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku



- hranicí zastavění na severozápadě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
- hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
- hranicí zastavění na východě a východě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na severozápadě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - na severu stavební hranicí ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m, kolmo ke stavební čáře
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 225 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **SZ**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **SZ, S, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **SZ** hranicí stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 17
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů, upřednostňován je půdorysný tvar objektu „L“.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou – ve sklonu 22° – 25°

- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **SV - JZ**, tj. rovnoběžně s obslužné komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 19**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severozápadní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
 

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (*dle PK – část pozemku parc. č. 535*)  
 jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 18; západní hranice ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 20; východní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 22 a RD 23

Výměra pozemku: **1.006 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
    - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 5,5 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)

- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 20
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ} - 38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **Z - V**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 20**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severozápadní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu

stavební pozemek je v SZ okraji minimálně zasažen ochranným pásmem záplavového území řeky Labe

- Charakteristika stavebního pozemku:  
lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:  
k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (*dle PK – část pozemku parc. č. 535*)  
jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 19; západní hranice ve vzdálenosti min. 4,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; východní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 21  
Výměra pozemku: **987 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
    - na severu stavební čarou ve vzdálenosti min. 9,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m, kolmou k západní stavební čáře (tj. ve vzdálenosti 3,5 m od hranice plochy vymezené pro umístění vjezdu na stavební pozemek)
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
  - plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 19

- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ} - 38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **Z - V**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 21**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severní část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 a parc. č. 534)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 22; východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace (tj. dle PK – pozemková hranice parc. č. 534); severní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; západní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 20
  - Výměra pozemku: **990 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**

- zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
  - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
  - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
  - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na východě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
  - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 9,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m, kolmou k východní stavební čáře (tj. ve vzdálenosti 3,5 m od hranice plochy vymezené pro umístění vjezdu na stavební pozemek)
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 22
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže

- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 22**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severní část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 a parc. č. 534)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 23; východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace (tj. dle PK – pozemková hranice parc. č. 534); severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 21; západní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 19
  - Výměra pozemku: **963 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na východě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
    - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 5,5 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m

- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 21
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů



**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 23**

- Poloha stavebního pozemku:
  - střední část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:

k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 a parc. č. 534 )

jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 24; západní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace (tj. dle PK pozemková hranice parc.č. 534); severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 22; západní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 19 a RD 18

Výměra pozemku: **1 041 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na východě stavební čárou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
    - na severu stavební čárou ve vzdálenosti 5,5 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku připojovacím objektem podle požadavku správců sítí

- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena ve **V** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 24
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ} - 38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 24**

- Poloha stavebního pozemku:
  - střední část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 parc. č. 534)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 25; východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace (tj. dle PK pozemková hranice parc.č. 534); severní hranice tvořena hranicí sousedícího

stavebního pozemku ozn. RD 23; západní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 17 a RD 18

Výměra pozemku: **1 014 m<sup>2</sup>**

• **Zásady plošné a prostorové regulace:**

- zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
  - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
  - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na východě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
  - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 5,5 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena ve **V** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 23
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.

- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^\circ - 38^\circ$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 4 (RD 19 – 25)**

Označení stavebního pozemku: **RD 25**

- Poloha stavebního pozemku:
  - střední část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
 

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 a parc. č. 534)

jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 26; východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 24; západní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 17 a RD 16

Výměra pozemku: **1 236 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na východě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m

- na severu stavební čárou ve vzdálenosti 5,5 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena ve **V** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 26
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží (ze severní strany)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 5a (RD 26 – 28)**

Označení stavebního pozemku: **RD 26**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihovýchodní část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 a parc. č. 534)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 27 (tj. dle PK – pozemkovou hranicí pozemků parc. č. 534, 535); východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 25; západní hranice tvořena hranicí sousedících stavebních pozemků ozn. RD 16 a RD 15
  - Výměra pozemku: **1 268 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na východě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
    - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V, J**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku připojovacím objektem podle požadavku správců sítí

- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena ve **V** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 25
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží.
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ} - 38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 5a (RD 26 – 28)**

Označení stavebního pozemku: **RD 27**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihovýchodní část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 537)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 28; východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 26 (tj. dle PK – pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 537); západní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 12 (tj. dle PK – pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 537)
  - Výměra pozemku: **1 035 m<sup>2</sup>**

- **Zásady plošné a prostorové regulace:**

- zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
  - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
  - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na východě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
  - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 9,5 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena ve **V** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 28
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží.
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)



- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 5a (RD 26 – 28)**

Označení stavebního pozemku: **RD 28**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jižní část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 537)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 10 (dle zpracovaného mapového podkladu pro lokalitu Za Borkem); východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 27; západní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 12 (tj. dle PK – pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 537)
  - Výměra pozemku: **1 093 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na východě stavební čárou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
    - na severu stavební čárou ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)

- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 12,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V, J**
- dopravní obsluha (vjezd na stavební pozemek) bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**, vjezd může být umístěn v délce max. 12,0 m ve vymezené ploše (umístění garáže a parkovacího stání na stavebním pozemku). Optimální orientace vstupu do rodinného domu – od **S, V, J**.
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojevacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojevací objekt technického vybavení je vymezena ve **V** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 27
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou), nebo přistavěnou garáží.
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 6 (RD 29 – 30)**

Označení stavebního pozemku: **RD 29**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihovýchodní část řešeného území
  - jižně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
  
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **S - J**, rovinný terén
  
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - část pozemku parc. č. 532
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí zastavitelného území; severní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené obslužné komunikace (tj. pozemková hranice pozemku parc. č. 532); východní a západní hranice jsou tvořeny pozemkovými hranicemi pozemku parc. č. 532
  - Výměra pozemku: **974 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m (kolmo k severní stavební čáře)
    - na severu stavební hranici ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 16,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 192 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **S**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 10,0 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
    - vedlejší možný vjezd od **Z**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojevacím objektem podle požadavku správců sítí

- plocha pro připojovací objekt technického vybavení je vymezena v **S** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 30
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní bez obytného podkroví (1 NP), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. sedlovou – ve sklonu  $22^{\circ} - 25^{\circ}$
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 6 (RD 29 – 30)**

Označení stavebního pozemku: **RD 30**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihovýchodní část řešeného území
  - jižně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **S - J**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L - pozemek parc. č. 531/1
  - severní, jižní a západní hranice jsou tvořeny pozemkovými hranicemi pozemku parc. č. 531/1; východní hranice je tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)
  - Výměra pozemku: **1 042 m<sup>2</sup>**

- **Zásady plošné a prostorové regulace:**

- zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
  - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
  - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na severu stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 16,0 m
  - na západě stavební hranici ve vzdálenosti min. 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m (kolmo ke stavební čáře)
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 192 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **S**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 10,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **S, V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **S** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 29
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní bez obytného podkroví (1 NP), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. sedlovou – ve sklonu 22° – 25°

- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 5b (RD 31 – 33)**

Označení stavebního pozemku: **RD 31**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihovýchodní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
 

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530)

jižní hranice stavebního pozemku ve vzdálenosti 1,0 m od hrany navržené obslužné komunikace; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 32; východní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)

Výměra pozemku: **977 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce hranice zastavění stavebního pozemku
    - na severu stavební hranicí ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>

- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 10,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 32
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^{\circ} - 38^{\circ}$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 5b (RD 31 – 33)**

Označení stavebního pozemku: **RD 32**

- Poloha stavebního pozemku:
  - jihovýchodní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:

k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (*dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530*)

jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 31; východní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 33; východní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)

Výměra pozemku: **929 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce hranice zastavění stavebního pozemku
    - na severu stavební hranici ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **V**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 10,0 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku připojovacím objektem podle požadavku správců sítí



- plocha pro připojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 31
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^\circ - 38^\circ$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 5b (RD 31 – 33)**

Označení stavebního pozemku: **RD 33**

- Poloha stavebního pozemku:
  - východní část řešeného území
  - západně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **V - Z**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 32; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 34; východní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)
  - Výměra pozemku: **975 m<sup>2</sup>**

- **Zásady plošné a prostorové regulace:**

- zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
  - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
  - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce hranice zastavění stavebního pozemku
  - na severu stavební hranici ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 12,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 34
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže

- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – sedlovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. kolmo k obslužné komunikaci. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 7 (RD 34 – 35)**

Označení stavebního pozemku: **RD 34**

- Poloha stavebního pozemku:
  - východní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 33; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 35; východní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)
  - Výměra pozemku: **991 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce 15,0 m
    - na severu stavební hranici ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývajících zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)

- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 12,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 33
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní bez obytného podkroví (1 NP), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou – ve sklonu 22° – 25°
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S - J**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 7 (RD 34 – 35)**

Označení stavebního pozemku: **RD 35**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severovýchodní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu

- Charakteristika stavebního pozemku:  
lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
  
- Vymezení pozemku:  
k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530)  
jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 34; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 36; východní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)  
Výměra pozemku: **1 017 m<sup>2</sup>**
  
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce 15,0 m
    - na severu stavební hranici ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 15,5 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
    - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
  - zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
  - plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 36
  - preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
  - rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
  - rodinný dům jako stavba pro bydlení:
    - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku

- bude jako stavba jednopodlažní bez obytného podkroví (1 NP), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou – ve sklonu  $22^\circ - 25^\circ$
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S - J**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 6,5 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 8 (RD 36 – 37)**

Označení stavebního pozemku: **RD 36**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severovýchodní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530)
  - jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 35; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 37; východní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)
  - Výměra pozemku: **987 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku

- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce 15,0 m
  - na severu stavební hranici ve vzdálenosti min. 3,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, dle možností při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 35
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S - J**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)

- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 8 (RD 36 – 37)**

Označení stavebního pozemku: **RD 37**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severovýchodní část řešeného území
  - východně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
 

lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **S - J**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
 

k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (*dle PK – části pozemků parc. č. 533 a 530*)

jižní hranice stavebního pozemku tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 34; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; severní hranice tvořena hranicí pozemku parc. č. 535/3 (tj. dle PK – pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 533); východní a severovýchodní hranice tvořena hranicí zastavitelného území (tj. ochranným pásmem stávajících inž. sítí)

Výměra pozemku: **956 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 2,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na západě stavební čarou ve vzdálenosti 6,0 m od hranice stavebního pozemku v max. délce 15,0 m
    - na jihu stavební hranici ve vzdálenosti 15,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
  - plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 180 m<sup>2</sup>
  - ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
  - koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
  - dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **Z**
    - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 15,0 m
    - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)



- optimální orientace vstupu do rodinného domu od **Z, S, J**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **Z** hranici stavebního pozemku, při vjezdu na stavební pozemek
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **SZ** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^\circ - 38^\circ$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **S - J**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 9 (RD 38 – 39)**

Označení stavebního pozemku: **RD 38**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severní část řešeného území
  - severně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – části pozemků parc. č. 535 a 534)
  - jižní hranice stavebního pozemku ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; západní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 39; severní hranice tvořena pozemkovou hranicí parc.č. 535/3 (tj. dle PK pozemkovou

hranicí pozemků parc. č. 535 a 534); východní hranice ve vzdálenosti 3,5 m od hrany navržené komunikace

Výměra pozemku: **1 051 m<sup>2</sup>**

• **Zásady plošné a prostorové regulace:**

- zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
  - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
  - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,3 m od hranice stavebního pozemku a uličního parteru
- v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
  - na jihu stavební čarou ve vzdálenosti 8,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 16,0 m
  - na východě stavební hranici ve vzdálenosti 5,3 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m
- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 192 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **J**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 16,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **J, V, Z**
  - vedlejší možný vjezd od **V**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojovacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojovací objekt technického vybavení je vymezena v **J** hranici stavebního pozemku, dle možnosti při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 39
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **V** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.

- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu  $35^\circ - 38^\circ$  (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

**Lokalita: Řečany nad Labem - Za Borkem 2: skupina 9 (RD 38 – 39)**

Označení stavebního pozemku: **RD 39**

- Poloha stavebního pozemku:
  - severní část řešeného území
  - severně od navržené komunikace pro dopravní obsluhu
- Charakteristika stavebního pozemku:
  - lichoběžníkový tvar, podélná osa ve směru **Z - V**, rovinný terén
- Vymezení pozemku:
  - k. ú. Řečany n. L – část pozemku parc. č. 535/3 (dle PK – část pozemku parc. č. 535)
  - jižní hranice stavebního pozemku ve vzdálenosti 1,5 m od hrany navržené obslužné komunikace; západní hranice ve vzdálenosti 1,5 m od pozemkové parcely parc. č. 699/2; severní hranice tvořena pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 535/3 (tj. dle PK pozemkovou hranicí pozemku parc. č. 535); východní hranice tvořena hranicí sousedícího stavebního pozemku ozn. RD 38
  - Výměra pozemku: **1 171 m<sup>2</sup>**
- **Zásady plošné a prostorové regulace:**
  - zastavitelná plocha ve stavebním pozemku je vymezena:
    - hranicí zastavění na jihu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na západě ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na severu ve vzdálenosti 3,0 m od hranice stavebního pozemku
    - hranicí zastavění na východě ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku
  - v zastavitelné ploše stavebního pozemku bude umístěna stavba hlavní - stavba pro bydlení (rodinný dům) a drobné stavby, které k ní plní funkci doplňkovou
  - poloha objektu hlavní stavby je limitována:
    - na jihu stavební čarou ve vzdálenosti 8,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 16,0 m
    - na východě stavební hranici ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce 12,0 m

- plocha využitelná pro objekt hlavní stavby je max. 192 m<sup>2</sup>
- ve zbývající zastavitelné ploše stavebního pozemku je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (k objektu rodinného domu)
- koeficient zastavění – je dán podílem celkově zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (zahradní altán, pergola, terasa, bazén, skleník apod.) – k celkové výměře stavebního pozemku – stanoven: max. 30%
- dopravní obsluha – vjezd na stavební pozemek – bude řešena z dopravně obslužné komunikace od **J**
  - vstup a vjezd na stavební pozemek, garáž, kryté stání a parkování na ploše pozemku budou umístěny ve stanoveném rozmezí 16,0 m
  - vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 5,0 m (ve vymezeném rozmezí)
  - optimální orientace vstupu do rodinného domu od **J, V, Z**
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích stavebního pozemku přípojevacím objektem podle požadavku správců sítí
- plocha pro přípojevací objekt technického vybavení je vymezena v **J** hranici stavebního pozemku, dle možnosti při společné hranici se sousedícím stavebním pozemkem ozn. RD 38
- preferován bude samostatně stojící rodinný dům předměstského typu odpovídající velikostní kategorií stavebnímu pozemku (jeho šířce) a dané funkci bydlení
- rodinný dům bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku a bude optimálně orientován ke světovým stranám
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
  - bude umístěn v **JV** části stavebního pozemku
  - bude jako stavba jednopodlažní s obytným podkrovím (1 NP+P), nepodsklepený event. s částečným podsklepením (dle hydrogeologických poměrů ve stavebním pozemku), s vestavěnou (částečně zapuštěnou) nebo přistavěnou garáží
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čárách a stavebních hranicích. Jednoduchý objem bude výsledkem složení nebo posunu základních hmotových tvarů.
- úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň  $\pm 0,0$ ) bude situována min. 0,15 m nad nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu s optimální korekcí k dopravně obslužné komunikaci, ke sklonu stavebního pozemku a předpokládanému umístění garáže
- zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovanou střechou – valbovou, ev. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu 35° – 38° (využití podkroví pro bydlení)
- předpokládaný průběh hlavního hřebene rodinného domu ve směru **V - Z**, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Výška hřebene hlavní stavby max. 8,0 m od úrovně  $\pm 0,0$ .
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné, objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)
- architektonický výraz objektu (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozičního a funkčního uspořádání objektu rodinného domu, tvar a sklon střechy, architektonické výrazové prvky a detaily) bude závazný pro jednotlivou skupinu rodinných domů

### **B. 2. 5 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

#### Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu

Vjezdy, vstupy na pozemky, dopravní obsluha stavebních pozemků a přístup k hlavnímu objektu budou řešeny v optimální poloze vzhledem k dopravně obslužné komunikaci a přidruženému prostoru (koridoru) technické infrastruktury. Vstup a vjezd na stavební pozemek budou umístěny ve stanoveném rozmezí (*výkres č. I. B1 Hlavní výkres*) v délce max. 5,0 m. Toto rozmezí vymezuje území vhodné pro umístění parkování, garáže event. krytého stání v ploše stavebního pozemku.

Optimální orientace vjezdu na stavební pozemek a vstup do objektu rodinného domu je dána v regulačních podmínkách stanovených pro jednotlivé stavební pozemky.

#### Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány vždy ze stejné strany jako vjezdy na pozemky a budou ukončeny v přípojovacích objektech požadovaných správcem sítí a situovaných (dle možnosti) ve vymezených plochách na hranicích pozemku (*výkres č. I. B4 – Návrh řešení technické infrastruktury*). Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy, tj. vyhláškou MMR č. 137/1998 Sb. "O obecných technických požadavcích na výstavbu", s normou ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a se zákonem č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

### **B. 2. 6 Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území**

Změny využití staveb musí být v souladu s podmínkami využití území, nesmí být v rozporu s hlavní přípustnou funkcí plochy, s právními předpisy a správními rozhodnutími. Nesmí vyvolávat ohrožení a nepřípustné zatížení území.

V případě dodatečných stavebních úprav, nástaveb a přístaveb musí být dodrženy stanovené regulativy funkčního využití území a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovené regulačním plánem.

### **B. 2. 7 Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Nejsou stanoveny

### **B. 2. 8 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Nejsou stanoveny

Stávající a navržené interakční prvky v kontaktním území jsou respektovány.

### **B. 2. 9 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Regulační plán Řečany n/L. – Za Borkem 2 je řešen s ohledem na etapovou výstavbu v lokalitě. Umožňuje navázat na nově zastavované území umístěné jižně – v lokalitě Řečany nad Labem - Za Borkem – při komunikaci propojující Řečany n. L. a Labětín.

Postup výstavby je závislý na realizaci dopravní a technické infrastruktury.

Postup výstavby bude také dán zájmem o novou výstavbu a finančními možnostmi investora, především při budování veřejné infrastruktury.

## II.

### **Odůvodnění**

#### **1. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Zadání vypracovala Obec Řečany nad Labem ve spolupráci s ateliérem AURUM s. r. o, Pardubice v září 2005 a bylo zpracováno v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 135/2001 Sb. Podnětem k zahájení prací na regulačním plánu, bylo usnesení zastupitelstva obce Řečany nad Labem ze dne 19. 5. 2005.

Koncept regulačního plánu „Řečany nad Labem – Za Borkem 2“ byl zpracován na základě zadání, které bylo projednáno na veřejném jednání dne 11. 10. 2005 a následně schváleno zastupitelstvem obce 9. 1. 2006 (*Usnesení č. 1f/2006*). Na základě tohoto schválení objednal pořizovatel, Obec Řečany nad Labem, dne 12. ledna 2006 vyhotovení konceptu u zpracovatele Atelier AURUM, s. r. o., Jiráskova 21, Pardubice.

Zahájení projednávání konceptu regulačního plánu bylo oznámeno dne 4. 5. 2006. Projednání s odborným výkladem se uskutečnilo dne 8. 6. 2006. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydal odbor strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Pardubického kraje dne 18. 9. 2006 pod čj. KrÚ 40872/2006 OSRK OUP. Souborné stanovisko s pokyny pro vypracování návrhu regulačního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce Řečany nad Labem usnesením č. 10/2006/39 ze dne 9. 10. 2006.

Společné jednání o návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány se konalo 29. března 2007. Z tohoto jednání nevypluly požadavky (kromě drobných úprav a doplnění v textové části) na úpravy regulačního plánu.

Veřejné projednání se uskutečnilo dne 12. července 2007. Z dotčených oprávněných osob (§ 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona) uplatnili požadavky na úpravu regulačního plánu Milan Žák, Daniela Žáková, Josef Tuček, Ing. Petr Latka, CSc, Lenka Latková a Petr Linhart. Jejich písemné požadavky projednalo zastupitelstvo obce ve dnech 20. 6. 2007 a 16. 7. 2007 a odsouhlasilo provedení úprav regulačního plánu dle jejich připomínek a požadavků. Odsouhlasené úpravy regulačního plánu svým charakterem nevyžadují dodatečné projednání s dotčenými orgány.

#### **2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem**

Lokalita „Řečany nad Labem - Za Borkem 2“ je vymezena v návaznosti na rozvojové území „Řečany nad Labem - Za Borkem“ (dle schválené ÚPD) a zastavěná území sídel – Řečany n. L. a Labětín.

Z hlediska dopravního je v regulačním plánu vymezena rezerva pro napojení stávajícího zastavěného území severně od řešené lokality a napojení na polní cesty a umožnění průchodu do okolní krajiny.

Vlastní řešené území je dopravně obsluhováno přes lokalitu Řečany nad Labem - Za Borkem ze silnice III/3227 a z komunikace propojující Řečany n. L. a Labětín.

Napojení nové zástavby na technickou infrastrukturu bude provedeno přípojkami z inženýrských sítí, které budou procházet podél obslužných komunikací.

Hlavní trasy stávajících inženýrských sítí vedou při severní hranici komunikace Řečany n. L. – Labětín. Lokalizace nové trafostanice bude převzata ze schváleného regulačního plánu „Řečany nad Labem – Za Borkem“.

Velikost řešené lokality nevyvolává potřebu rozvoje zařízení občanské vybavenosti; potřeby obyvatel lokality budou dostatečně pokryty stávající nabídkou v obci, resp. v širším území (Chvaletice, Přelouč).

Rozvojové území řešené regulačním plánem v lokalitě „Řečany nad Labem - Za Borkem 2“ je v souladu s ÚPO Řečany nad Labem. Návrh respektuje limity využití území, stanovené funkční zařazení včetně regulativů a ochranu přírodních a kulturních hodnot, které stanovuje územní plán.

Územní plán VÚC Hradecko – pardubické SRA (včetně 1. a 2. Změny a doplňku) a návrh ÚP VÚC Pardubického kraje nestanovují žádné požadavky ani záměry, které by se týkaly území řešeného regulačním plánem. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací byl prověřen v rámci projednávání Územního plánu obce Řečany nad Labem.

### **3 Údaje o splnění souborného stanoviska ke konceptu regulačního plánu**

Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu se souborným stanoviskem, které bylo schváleno na zasedání obecního zastupitelstva dne 9. 10. 2006 (usnesením č. 10/2006/39). Respektována je jeho věcná část, po formální stránce jsou provedeny úpravy v souladu s novým stavebním zákonem včetně navazujících a souvisejících právních předpisů (především vyhl. č. 500/2006 Sb. přílohy č. 11).

### **4 Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Obec Řečany nad Labem má zpracovaný a schválený územní plán, ve kterém je předmětná lokalita vymezena k zastavění.

S ohledem na rostoucí zájem o výstavbu je postupně připravována ÚPD na rozvojové území pro bydlení. Obecní zastupitelstvo proto rozhodlo pořídit regulační plán pro lokalitu Za Borkem, který by podrobně posoudil potenciál této rozvojové lokality a zároveň stanovil zastavovací podmínky včetně napojení na dopravní systém a technickou infrastrukturu.

Regulační plán pro lokalitu Za Borkem 2 navazuje na platnou ÚPD pro rozvojové území (Za Borkem) umístěné jižně – při komunikaci spojující Řečany n. L. a Labětín.

Před započítáním prací na konceptu RP byly navrženy čtyři varianty „Studie zástavby – Za Borkem“, které se zabývaly členěním celé lokality (Za Borkem + Za Borkem 2)

Výsledné řešení bylo dopracováno na základě požadavků zastupitelů obce. V první etapě byla pak zpracována a schválena ÚPD na lokalitu „Za Borkem“. Regulační plán se zabývá lokalitou „Za Borkem 2“ a rozšiřuje zástavbu severním směrem v souladu s ÚPO Řečany nad Labem.

Členění řešené lokality respektuje původní parcelní hranice dle katastrální mapy (hranice PK parcel), s ohledem na majetkové vztahy v území a již zpracovaný geometrický plán na lokalitu umístěnou jižně při komunikaci Řečany n. L. – Labětín.

Urbanistická koncepce vychází z optimálního vymezení zastavitelného území, z požadavku na ochranu krajinného rázu, z daných přírodních podmínek, z požadavku na velikost stavebních parcel (cca 1 000 m<sup>2</sup>) a ze zpracované a schválené ÚPD „Regulační plán rozvojového území Řečany n/L. – Za Borkem“. Snahou je v daném území nabídnout optimální počet rodinných domů s možností výběru velikosti stavební parcely a její orientace ke světovým stranám. Navrženo je 28 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Zastavitelnost řešeného území je omezena na východě ochrannými pásmy stávajících inženýrských sítí. Severní okraj je zasažen záplavovým územím řeky Labe, avšak podle aktuálních podkladů – Studie odtokových poměrů řeky Labe – 11/2005, je nová hranice

záplavového území stanovena mimo lokalitu Za Borkem 2. V jihozápadním okraji zasahuje do řešeného území ochranné pásmo trafostanice (dle schválené ÚPD – pro lokalitu „Za Borkem“).

Návrh dopravního řešení vychází z průjezdné dopravně obslužné komunikace, na kterou je napojena zaslepená komunikace. Tato páteřní komunikace je zaústěna – jižně od řešeného území – do silnice spojující Řečany n/L. a Labětín. Trasa je zvýrazněna stávající linií zeleně podél západní hranice řešeného území a pěší trasy, která pak přechází při severní hranici v linii navržené zeleně. Komunikace je jednostranně obestavěna objekty rodinných domů dvou typů: jižní část – větší pozemky s RD půdorysného tvaru „L“ a střešním hřebenem orientovaným rovnoběžně s obslužnou komunikací; severní část – menší pozemky, RD orientovány svým hřebenem kolmo k obslužné komunikaci. Ve východní části řešené lokality je navrhovaná komunikace oboustranně obestavěna rodinnými domy, které vytvářejí volnou ulicovku. Rodinné domy jsou orientovány převážně svým hřebenem kolmo ke komunikaci, pouze v severní a severovýchodní části jsou umístěny svým hřebenem rovnoběžně s komunikací. Změnou orientace objektů RD je tak vytvořeno optické uzavření řešené lokality.

Podél jižní hranice jsou situovány objekty tří rodinných domů, které doplňují hnízdovou zástavbu sousední lokality – Za Borkem (dle koncepce schváleného RP).

Páteřní obslužná komunikace je navržena tak, aby bylo umožněno dopravně obsloužit stávající RD severně od předmětného území a zároveň zůstala zachována průchodnost do okolní krajiny.

Souběžně s dopravně obslužnými komunikacemi jsou vedeny přidružené prostory inženýrských sítí s možným umístěním chodníků – dle potřeby budoucích obyvatelů nové zástavby.

Návrh řešení je zpracován v souladu s podmínkami ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území stanovených ÚPO Řečany n. L.

**5. Informace o výsledcích posuzování vlivu na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, a informace, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Nebylo posuzováno



## 6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### 6.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Lokalita "Za Borkem 2" je dle ÚPO Řečany n. L. zařazena do rozvojových ploch pro bydlení předměstské (ozn. a.11) dle požadavku obce byla do ní začleněna i stávající polní cesta na západní straně, řešené území je situováno mimo zastavěné území obce.

Řešené území zahrnuje pozemky:

k. ú. Řečany n. L.: 535/3 - část, 699/2 - část, 532, 531/1

dle KN:

parc. č.	výměra m <sup>2</sup>	druh pozem	využití	ochrana	vlastník
535/3	47889	orná		ZPF	není na LV
699/2	1525	ost.plocha	ostatní komunikace		Obec Řečany n/L., 1. Máje čp. 66, 533 13 Řečany n/Labem
532	2715	orná		ZPF	Milan Žák, Barunčina 40, čp. 1853, Modřany, 143 00 Praha Daniela Žáková, Obránců míru čp. 85 Labětín, 533 13 Řečany n/Labem
531/1	1097	orná		ZPF	Josef Tuček, 1. Máje čp. 69, 533 13 Řečany n/Labem

dle PK je parc.č. 535/3 dělena na tyto pozemky:

parc.č.	celk. výměra (m <sup>2</sup> )	Vlastník
536	4276	Kateřina Jonáková, Hamilton Ave, čp. 8, Sydney Alžběta Růžičková, 1. máje 70, 533 13 Řečany n/L. David Jonák, Rue Fould 16, 786 00 Le Mesnil le Roi Jiří Jonák, U Společenské zahrady 12, čp. 130, Krč, 140 00 Praha Mgr. Martin Jonák, U Společenské zahrady 12, čp. 130, Krč, 140 00 Praha
535	13354	Josef Král, Mužíkova 14, čp. 1243, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové Zbyněk Král, Sídliště SHD, čp. 562/7, Teplické Předměstí, 418 01 Bílina
534	5201	Kateřina Jonáková, Hamilton Ave, čp. 8, Sydney Alžběta Růžičková, 1. máje 70, 533 13 Řečany n/L. David Jonák, Rue Fould 16, 786 00 Le Mesnil le Roi Jiří Jonák, U Společenské zahrady 12, čp. 130, Krč, 140 00 Praha Mgr. Martin Jonák, U Společenské zahrady 12, čp. 130, Krč, 140 00 Praha
537	7126	Alois Naňka, 1. Máje čp. 62, 533 13 Řečany n/Labem
533	6395	Ing. Ivana Jansová, Bronzová 3, čp. 2011, Stodůlky, 155 00 Praha
530	8553	Alois Naňka, 1. Máje čp. 62, 533 13 Řečany n/Labem

## Zemědělský půdní fond:

Správní území obce Řečany n/L náleží do klimatické oblasti T 3, mírně vlhké s mírnou zimou, průměrnou roční teplotou 8 - 9°C a průměrnými srážkami dosahuje 593 mm za rok, s teplotními minimy v lednu a nejvyššími teplotami v červenci.

Území podél Labe pokrývají nivní půdy, které se vytvořily na nevápnitých nivních uloženinách. Dle intenzity glejového procesu se vytvářejí nivní půdy glejové a drnoglejové.

Na řešeném území se nacházejí tyto hlavní půdní jednotky:

HPJ 21 hnědé půdy a drnové půdy (regosoly), rendziny a ojediněle i nivní půdy na píscích, velmi lehké a silně výsušné

HPJ 56 nivní půdy na nivních uloženinách; středně těžké s příznivými vláhovými poměry

Třída ochrany je v řešeném území nejvyšší u BPEJ 3.56.00 (I. třída). Půda této kvality se vyskytuje v západní a jihozápadní části rozvojové lokality.

Ostatní zemědělská půda se nachází v BPEJ 3.21.10 - IV. třída ochrany, s podprůměrnou produkční schopností, využitelná pro výstavbu.

V současné době neprobíhají v řešeném území žádné komplexní pozemkové úpravy.

## Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF - tabulková část

Zastavitelné území: (dle KN): k.ú. Řečany n/L. 575807

parc.č.	kultura	výměra (m <sup>2</sup> )	BPEJ	třída ochrany	rozsah záboru (m <sup>2</sup> )	zábor ZPF (ha)	zábor ZPF mimo ZÚ (ha)
535/3	orná	47.889	3.21.10 3.56.00	IV.I.	32.832 900	3,28 0,09	3,37
699/2	ost.pl.	1.525	3.56.00 3.21.10	I. IV.	556 193	--	--
532	orná	2.715	3.21.10	IV.	977	0,1	0,1
531/1	orná	1.097	3.21.10	IV.	1.042	0,1	0,1

Rekapitulace:

**Celkový zábor (m<sup>2</sup>) .....36.500**

Z toho zábor ZPF (ha) .....3,57

Zábor ZPF mimo zastavěné území (ha) .....3,57

*SPECIFIKACE ZÁBORU ZPF DLE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ*

				<b>navrhované využití pozemku</b>			
<b>parc.č. (dle KN)</b>	<b>parc.č. (dle PK)</b>	<b>kultura</b>	<b>výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>plochy bydlení předměstského</b>	<b>plochy komunikace pro dopravní obsluhu</b>	<b>plocha vnitrosíd. zeleně (přidruž. prostor inž. sítí, vč. chodníků, vstupů a vjezdů)</b>	<b>plochy vnitrosíd. zeleně mimo zast. území (přidruž. prostor stáv. inž. sítí – změna kultury na zeleň)</b>
535/3	536	orná	4.276	3.285	165	200	--
	535	orná	13.354	10.691	1.093	1.272	--
	534	orná	5.201	4.768	142	242	--
	537	orná	7.126	2.129	267	240	--
	533	orná	6.395	4.024	1.276	947	19
	530	orná	8.553	2.789	97	101	450
532		orná	2.715	973	--	4	--
531/1		orná	1.097	1.065	--	--	85

Rozsah záboru celkem (ha)	*2,97	0,30	0,28	0,06
<b><i>Předpokládaný rozsah záboru (ha)</i></b>	<b><i>0,89</i></b>	<b><i>0,30</i></b>	<b><i>0,28</i></b>	<b><i>0,06</i></b>

**Celkem zábor ZPF včetně navržených ploch vnitrosídelní zeleně mimo zastavitelné území (ha) - 1,53**

\* Zábor ZPF ve stavebních pozemcích je dán koeficientem zastavění pozemku tj.:  
 - pro plochy bydlení předměstského: 30% z celkové plochy pozemku

Zábor ppč. 535/3 (orná) dle PK:

parc.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	BPEJ	třída ochrany	rozsah záboru (m <sup>2</sup> )	zábor ZPF mimo ZÚ (ha)
536	4.276	3.56.00 3.21.10	I. IV.	634 3.016	0,37
535	13.354	3.56.00 3.21.10	I. IV.	265 12.794	1,30
534	5.201	3.21.10	IV.	5.152	0,52
537	7.126	3.21.10	IV.	2.636	0,26
533	6.395	3.21.10	IV.	6.247	0,62
530	8.553	3.21.10	IV.	2.987	0,30

Zábor ZPF mimo zastavěné území (ppč. dle KN – 535/3) 3,37

6. 2 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa*

Pozemky určené k plnění funkce lesa se v řešeném území nenacházejí.

**7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Soulad s požadavky zákona č. 183/2006 Sb.(stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Regulační plán byl zpracován a projednán v souladu a v intencích zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

Soulad s vydanou územně plánovací dokumentací:

Řešené území má v ÚPO Řečany nad Labem stanovené funkční využití pro bydlení rodinné předměstského typu. Ze schváleného Územního plánu velkého územního celku Pardubického kraje nevyplývají žádné záměry ani omezení nadmístního významu, které by se dotýkaly území řešeného regulačním plánem. Lze konstatovat, že návrh regulačního plánu je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:

Rozvojové území řešené regulačním plánem je v souladu s ÚPO Řečany n. L. Nachází se v plochách bydlení předměstského.

Respektován je požadavek optimálního využití vymezené rozvojové plochy pro daný funkční typ. Plně jsou respektovány závazné limity, regulativy a ochrana přírodních hodnot stanovené územním plánem obce.

Regulační plán byl zpracován v souladu s potřebami obce. Byly stanoveny zásady využívání území – plošné a prostorové regulativy v souladu s okolní zástavbou - nová zástavba bude svou podlažností, přiměřeným objemem, tvarem a sklonem střechy odpovídat charakteru okolního zastavění a prostředí v dané lokalitě.

Řešené území se nachází na zvýšené ploše - terase (stejně jako zastavěná území Labětína a Řečan) a od snížené říční nivy s přírodně zachovalým územím je pohledově i prostorově odděleno vzrostlou zelení (interakční prvky), která bude respektována, případně doplněna. Zásady umístění obslužných komunikací a inženýrských sítí byly stanoveny tak, aby

navázaly na koncepci lokality Za Borkem (jižně od řešené lokality) a dále pak na stávající řady vedoucí podél komunikace spojující Řečany n/L s Labětinem.

## 8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Návrh regulačního plánu plně respektuje schválené Zadání regulačního plánu Řečany nad Labem – Za Borkem 2 a souborné stanovisko ke konceptu RP. Dohodnutá stanoviska s dotčenými orgány ve smyslu § 4 stavebního zákona a vznesené obecné připomínky ze strany správců sítí jsou ve všech stupních zpracování regulačního plánu respektovány:

- výškové umístění podlah nových objektů situovaných v záplavovém území bude navrženo nad kótu hladiny vody při průtoku  $Q_{100}$  (tj.  $Q_{100} + 30$  cm) (Povodí Labe – vyj. č. 95001/Ši/05/27778 ze dne 12.10.2005)
- dané území je územím s archeologickými nálezy - povinnost ohlášení záměru stavebních a zemních prací podle ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů - zahrnuto v limitech využití území
- při navrhování inženýrských sítí respektovat platné normy ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a vyhlášku MMR č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, respektovat stávající nadzemní a podzemní zařízení všech inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem. Nové stavby příp. přeložky budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.
- jako zdroje vody pro hašení požárů budou upřednostněny nadzemní hydranty (Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, oddělení ochrany obyvatel, Pardubice – čj. HSPA – 21-636/PR-2006-Sh ze dne 3.7.2000)

### Vyhodnocení stanovisek a připomínek:

Oznámení o projednávání návrhu regulačního plánu Řečany nad Labem – Za Borkem 2 bylo rozesláno celkem dvaceti třem dotčeným orgánům, KrÚ PK - orgánu územního plánování a ostatním subjektům. Společné jednání s dotčenými orgány se konalo dne 29. března 2007. Žádný dotčený orgán neuplatnil požadavky na úpravu návrhu.

Veřejné projednání se uskutečnilo dne 12. července 2007. Z dotčených oprávněných osob (§ 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona) uplatnilo požadavky na úpravu regulačního plánu šest vlastníků dotčených pozemků a těmto požadavkům bylo v plné míře vyhověno.

č.	Autor	Text	Vyhodnocení
1	Ministerstvo životního prostředí, pracoviště Hradec Králové. 1. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 110/550/07-Mor ze dne 9. 3. 2007 2. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 292/550/07-Mor ze dne 29. 5. 2007	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Ve svodném území obce nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin a nebylo zde stanoveno chráněné ložiskové území <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Bez dalších připomínek	Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu
2	MZe ČR, POZEMKOVÝ ÚŘAD, Pardubice. 1. Vyjádřen dotčeného orgánu čj. MZEPU-476/07 ze dne 28. 3. 2007 2. Vyjádřen dotčeného orgánu čj. MZEPU-939/07/VO ze dne 6. 6. 2007	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Sděluje, že v řešeném k. ú. nejsou prováděny komplexní pozemkové úpravy a ani že se v nejbližší době neplánují <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Bez dalších připomínek	Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu

3	<p>Krajská hygienická stanice PK, Pardubice.</p> <p><i>1. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 1312/07/HOK-Pce/211 ze dne 14. 4. 2007</i></p> <p><i>2. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 2762/07/HOK-Pce/211 ze dne 21. 6. 2007</i></p>	<p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Bez dalších připomínek</p>	<p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p>
4	<p>Krajský úřad PK, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice.</p> <p><i>1. Vyjádření dotčeného orgánu čj. 13041-2/2007/OŽP /PI ze dne 9. 5. 2007</i></p> <p><i>2. Oznámení převzato 25. 5. 2007</i></p>	<p><u>Vodoprávní úřad</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Vodoprávním úřadem příslušným ve věci je MěÚ Přelouč</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán ochrany ovzduší</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Bez připomínek</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán odpadového hospodářství:</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Vyjádření z hlediska nakládání s odpady vydá MěÚ Přelouč. Vyjádření z hlediska zák. č. 353/1999 Sb. – <b>bez připomínek</b></p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán ochrany přírody:</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Z hlediska kompetencí KrÚ PK není námitek. Upozorňuje na to, že věcně příslušným DOSS je MěÚ Přelouč a dále, že je nutné si vyžádat stanovisko KrÚ OOP, zda zamýšlené pořízení RP může mít vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán ochrany ZPF:</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Upozorňuje na to, že věcně příslušným DOSS je MěÚ Přelouč</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán státní správy lesů:</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Z hlediska kompetencí KrÚ PK není námitek.</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán státní správy rybářství:</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Z hlediska kompetencí KrÚ PK bez připomínek</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p> <p><u>Orgán státní správy myslivosti:</u></p> <p><b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Z hlediska kompetencí KrÚ PK bez připomínek</p> <p><b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno</p>	<p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p> <p>Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu</p>

5	Městský úřad, odbor stavební, vodoprávní a dopravy, Pardubice. <i>1. Oznámení převzato dne 8. 3. 2007</i> <i>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Nevyhodnoceno
6	Městský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, Přelouč. <i>1. Oznámení převzato dne 8. 3. 2007</i> <i>2. Souhlas čj. MUPC/3866/2007/OŽP/662/Ce ze dne 14. 6. 2007</i>	<u>Zemědělství, lesnictví a ochrana přírody:</u> <b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 27. 6. 2007:</b> Vydal Souhlas k vyhodnocení důsledků navržených řešení na ZPF	<b>1. Nevhodnoceno</b> <b>2. Akceptujeme – bez požadavku na úpravu návrhu</b>
		<u>Odpady a ovzduší:</u> <b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Nevyhodnoceno
7	Magistrát města Pardubic, odbor rozvoje a strategie, Pardubice. <i>1. Stanovisko dotčeného orgánu čj. MmP 12389/2007 ze dne 26. 3 2007</i> <i>2. Stanovisko dotčeného orgánu čj. MmP 21128/2007 ze dne 28. 52007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Bez připomínek. <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu
8	<b>Hasičský záchranný sbor PK, odd. ochrany obyvatelstva, Pardubice.</b> <i>1. Stanovisko dotčeného orgánu čj. HSPA-23-280/PR-2007-Sh ze dne 2. 4. 2007</i> <i>2. Stanovisko dotčeného orgánu čj. HSPA-23-583/PR-2007-Sh ze dne 18. 6. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí s podmínkou z hlediska PO – jako zdroj požární vody upřednostňovat nadzemní požární hydranty <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Vydal souhlasné stanovisko	Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu
9	Obvodní báňský úřad Trutnov. <i>1. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 918/07/Ši/Lá ze dne 19. 3. 2007</i> <i>2. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 2168/07/Ši/Lá ze dne 7. 6. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Bez připomínek. <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Bez připomínek.	Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu
10	Státní energetická inspekce, Hradec Králové. <i>1. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 469/07/53.100/Hvi ze dne 12. 3. 2007</i> <i>2. Stanovisko dotčeného orgánu čj. 935/07/53.100/Hvi ze dne 5. 6. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek	Akceptujeme. Bez požadavku na úpravu návrhu

11	KrÚ Pardubického kraje, odbor strategického rozvoje kraje, Pardubice. <i>Sdělení čj. KrÚ 10981/2007 OSRK OUP ze dne 4. 4. 2007</i> <b>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Ve smyslu SZ k regulačním plánům nevydávají stanoviska, za soulad RP s ÚP zodpovídá pořizovatel. Ze schváleného ÚPVÚC PK nevyplývají žádné záměry ani omezení nadmístního významu, které by se dotýkaly území řešeného regulačním plánem <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Akceptujeme
12	TELEFÓNICA O2 Czech Republic, a. s., Pardubice. 1. <b>1. Oznámení převzato dne 8. 3. 2007</b> <b>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Nevyhodnoceno
13	Povodí Labe, Hradec Králové. <b>1. Vyjádření čj. PVZ/07/7930/Ši/0 ze dne 3. 5. 2007</b> <b>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Akceptujeme.
14	Pozemkový fond ČR, Chrudim. <b>1. Oznámení převzato dne 8. 3. 2007</b> <b>2. Vyjádření čj. 4048/N ze dne 29. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek	1. Nevhodnoceno 2. Akceptujeme.
15	<b>VAK, a. s., Pardubice.</b> <b>1. Oznámení převzato 8. 3. 2007</b> <b>2. Vyjádření čj. Šl/07/úp/181 ze dne 14. 6. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Bez podstatných připomínek	Nevyhodnoceno
16	Vojenská ubytovací a stavební správa, Pardubice. <b>1. Stanovisko čj. 1364-ÚP/2007 - 1420 ze dne 2. 4. 2007</b> <b>2. Stanovisko čj. 2791-ÚP/2007 - 1420 ze dne 31. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nadále platí předchozí stanovisko	Akceptujeme.
17	VČE, a.s., Hradec Králové. <i>Vyjádření ze dne 24. 4. 2007 (čj. neuvedeno)</i> <i>Vyjádření ze dne 6. 6. 2007 (čj. neuvedeno)</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Bez připomínek <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Bez připomínek	Akceptujeme
18	VČP Net, s. r. o., Hradec Králové. <b>1. Vyjádření čj. 2007/Ti/35 ze dne 23. 3. 2007</b> <b>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí a upozorňuje na nutnost dodržet zachování trvalého přístupu bez oplocení ke stávajícímu plynárenskému zařízení <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Akceptujeme
19	Zemědělská vodohospodářská správa Pardubice. <b>1. Oznámení převzato 8. 3. 2007</b> <b>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</b>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Nevyhodnoceno



20	Agentura pro ochranu přírody a krajiny ČR, Pardubice. <i>1. Vyjádření čj. 00254/PA/2007 ze dne 20. 3. 2007</i> <i>2. Vyjádření čj. 00629/PA/2007 ze dne 8. 6. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Bez námitek, vyjma upozornění na nutnost zohlednění krajinného rázu dle zákona o OP <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nadále platí předchozí vyjádření	Akceptujeme
21	Národní památkový ústav Pardubice. <i>1. Vyjádření čj. NPU-361/1725/2007/Sdl ze dne 29. 3. 2007</i> <i>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Požaduje: – do textové i grafické části regulačního plánu podchytit informaci, že „celé řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví“ – součástí každého projektu, který předpokládá realizaci zemních prací zasahujících do hloubky větší než 0,25 m pod stávající úroveň terénu, musí být i jeho posouzení organizací oprávněnou k provádění archeologických výzkumů v daném regionu <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Akceptujeme, textová část byla v části A. upravena a doplněna
22	Policie ČR- Odbor informačních a komunikačních technologií, Hradec Králové. <i>1. Vyjádření čj. PVC-3045/ČJ-IT-2007 ze dne 27. 3. 2007</i> <i>1. Vyjádření čj. PVC-5402/ČJ-IT-2007 ze dne 29. 5. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Souhlasí bez připomínek	Akceptujeme
23	MěÚ Chvaletice, Stavební úřad, Chvaletice. <i>1. Oznámení převzato 6. 3. 2007</i> <i>2. Oznámení převzato dne 25. 5. 2007</i>	<b>1. Ke společnému jednání s DO 29. 3. 2007:</b> Nezasláno <b>2. K veřejnému projednání 12. 7. 2007:</b> Nezasláno	Nevyhodnoceno
24	AURUM, s. r. o., Pardubice	Zpracovatel ÚPD	

<b>A</b>	Milan Žák, Daniela Žáková, Josef Tuček – Řečany nad Labem <i>Vlastníci dotčených pozemků parc. č. 532 a 531/1 k. ú. Řečany nad Labem</i>	Písemně ze dne 12. 6. 2007 požádali o změnu regulačních podmínek pro RD 29 a RD 30 spočívající ve změně polohy hlavního objektu: na severu stavební hranici ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku v délce z původních 12,0 m na <b>16,0 m</b> na západě stavební čarou ve vzdálenosti 5,0 m od hranice stavebního pozemku z původní délky (kolmo k severní stavební čáře) 15,0 m na <b>12,0 m</b> a dále: rodinný dům jako stavba pro bydlení bude jednopodlažní s původně obytným podkrovím (1 NP+P) bude nyní <b>bez obytného podkroví (1 NP)</b> zastřešení stavby hlavní – pro bydlení bude tvarovou střechou – sedlovou, event. střechou sedlovou s polovalbou – ve sklonu z původních 35 <sup>0</sup> – 38 <sup>0</sup> na <b>≤25<sup>0</sup></b>	Zastupitelstvo obce tento požadavek na změnu regulačních podmínek pro RD 29 a RD 30 svým usnesením z veřejného zasedání OZ č. 7/2007/10 ze dne 20. 6. 2007 <b>odsouhlasilo.</b>
<b>B</b>	Ing. Petr Latka, CSc. a Lenka Latková, Řečany nad Labem <i>Vlastníci pozemku parc. č. 535/40 k. ú. Řečany nad Labem</i>	Faxem ze dne 25. června 2007 požádali o změnu regulačních podmínek pro RD 34 (stavební parcela parc. č. 535/40) takto: poloha objektu – na západě 6,0 m od hranice pozemku v délce z původních 12,0 m na <b>15,0 m</b> – na severu 3,0 m od hranice pozemku v délce z původních 15,0 m na <b>15,5 m</b> rodinný dům jako stavba pro bydlení bude jednopodlažní s původně obytným podkrovím (1 NP+P) bude nyní <b>bez obytného podkroví (1 NP) typ bungalov</b> předpokládaný průběh hlavního hřebene z původního směru V – Z (kolmo k obslužné komunikaci) nově <b>na S – J (souběžně s obslužnou komunikací)</b>	Zastupitelstvo obce tento požadavek na změnu regulačních podmínek pro RD 34 svým usnesením z veřejného zasedání OZ č. 8/2007/11 ze dne 16. 7. 2007 <b>odsouhlasilo.</b>
<b>C</b>	Petr Linhart, Řečany nad Labem <i>Vlastník pozemku parc. č. 535/36 k. ú. Řečany nad Labem</i>	Předal písemně na dnešním jednání. RD 17 v RP navrhováno: Návrat k variantnímu řešení pro část skupiny 2 (RD 17 – 18) rodinný dům pro bydlení bude jako stavba s 1 NP zastřešení stavby hlavní bude střechou valbovou – ve sklonu 22 - 25 <sup>0</sup> výška hřebene stavby hlavní – max. 6,0 m od úrovně ± 0,0	Zastupitelstvo obce tento požadavek na změnu regulačních podmínek pro RD 17 a RD 18 svým usnesením z veřejného zasedání OZ č. 8/2007/10 ze dne 16. 7. 2007 <b>odsouhlasilo.</b>
<b>D</b>	Milan Žák, Řečany nad Labem <i>Vlastník pozemku parc. č. 535/2 (532 dle PK) k. ú. Řečany nad Labem</i>	Stavební parcela RD 29 v rámci zástavby podléhající regulačnímu plánu „Za Borkem 2“ nemůže být z důvodu již uzavřené hypotéky na svém severozápadním rohu přizpůsobena (krácena) tvaru chodníku. Důvodem je, že v podmínkách hypotečního úvěru je striktně zakázáno odprodat, zatížit či jinak znehodnotit libovolnou část pozemku.	ZO tento požadavek úpravu návrhu trasy chodníku podél stavební parcely RD 29 svým usnesením z veřejného zasedání OZ č. 8/2007/10 ze dne 16. 7. 2007 <b>odsouhlasilo.</b>

## 8. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítky proti návrhu na vydání regulačního plánu nebyly oprávněnými osobami uplatněny

### III.

## **Poučení**

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni jeho vyhlášení.

Dle ustanovení § 172 odst. 2 Správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad

Dle ustanovení § 173 odst. 2 Správního řádu nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení dle ustanovení § 94 až 96 Správního řádu. Účastník může dát podnět k provedení přezkumného řízení ke správnímu orgánu, který toto opatření obecné povahy vydal. Jestliže správní orgán neshledá důvody k zahájení přezkumného řízení, sdělí tuto skutečnost s uvedením důvodů do třiceti dnů podatelci. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze dle ustanovení § 174 odst. 2 Správního řádu vydat do tří let od účinnosti opatření obecné povahy.

.....  
Aleš **P e t r ů**  
místostarosta obce

.....  
Václav **P o k o r n ý**  
starosta obce

#### **Příloha, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy:**

- Grafické rozdělení rodinných domů do skupin