



Město Ústí nad Orlicí

PRAVIDLA

- REVITALIZACE BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTÍCH A V OBYTNÝCH CELCÍCH
 - PRO BALKONY A JINÉ KONSTRUKCE UMÍSTĚNÉ NAD POZEMKY MĚSTA
-

č. jednací:	MUUO/83051/2026/OPŽ/nov	pořadové číslo:	1/P/2026
č. spisu:	8209/2026	počet listů:	2
počet příloh:	0	počet listů příloh:	0
zpracoval:	Ing. arch. Petra Coufal Skalická	dne:	20.08.2026
schválil (č. usn.):	3052/128/RM/2026	dne:	24.08.2026
platnost od:	24.08.2026	platnost do:	
účinnost od:	24.08.2026	interval revize:	2 roky
předchozí úprava:	---	ze dne:	---

PRAVIDLA REVITALIZACE BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTÍCH A V OBYTNÝCH CELCÍCH

ODŮVODNĚNÍ

Převážná většina sídlišť a bytových domů v Ústí nad Orlicí pochází z druhé poloviny 20. století. Tyto urbanistické celky byly často vytvořeny týmy odborníků, přesto k jejich úpravám dochází postupně, často nekoordinovaně dle finančních možností vlastníků jednotlivých objektů. Město proto na těchto sídlištích sleduje kvalitu prostředí, často zásadním způsobem ovlivněnou architekturou jednotlivých domů. Při revitalizaci bytového fondu dochází k výrazné proměně domů. Nejčastěji se jedná o zateplení, s ní související změnu barevnosti fasády, výměnu balkonů, případně přístavbu lodžií. Zájmem města je koordinovat jednotlivé záměry s cílem vytvoření soudržného celku a zachovat či posílit vztah domů k veřejnému prostoru.

DOPORUČENÉ ZÁSADY PŘI REVITALIZACI BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTÍCH A V OBYTNÝCH CELCÍCH

- Konzultovat záměr v co nejranější fázi u městského architekta.
- Je vhodné, aby projektovou dokumentaci revitalizace bytového domu zpracoval či minimálně konzultoval architekt.
- Při rekonstrukci domů s původně plochou střechou je třeba hledat obdobná řešení pomocí soudobých technologií případně bude použita valbová střecha s mírným sklonem a neutrální barevností krytiny, bez přesahů střešní konstrukce před líc fasády.
- Při rekonstrukci domů se šikmou střechou bude zachován/navrácen původní tvar a materiál střechy, je-li tento typ střechy charakteristický pro sídliště či obytný celek.
- Řešení fasády bude barevností a plasticitou respektovat co nejvíce původní architektonickou koncepci domů.
- Na bytových domech bude jednotně řešena celá fasáda, není žádoucí řešit každou bytovou jednotku v různý čas.
- Nové balkony a lodžie by měly respektovat proporce a architektonické pojetí domu – nevhodné je užití masivních betonových prefabrikátů, pod balkony je třeba zachovat podchodnou výšku min. 2,5 m pro zachování možnosti údržby okolních ploch.
- Případné oplocení pozemků před stavební čarou (oplocení předzahrádek) bude průhledné s minimální mírou transparentnosti 40 % a max. výškou 1,4 m, forma oplocení bude přednostně vycházet z charakteru dané lokality a bude korespondovat s navrhovanými budovami.
- Umístění inženýrských sítí bude navrženo tak, aby byl minimalizován jejich dopad na využití veřejného prostoru, bude kladen důraz na možnost výsadby stromů mimo ochranná a bezpečnostní pásma sítí.
- Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno jako decentralizované (využití nebo vsakování bez odvodu do kanalizace); retenční a vsakovací nádrže budou navrhovány jako povrchové, pouze ve výjimečných případech jako podzemní (podzemní varianta bude předem odsouhlasena).

PRAVIDLA PRO BALKONY A JINÉ KONSTRUKCE UMÍSTĚNÉ NAD POZEMKY MĚSTA

ODŮVODNĚNÍ

Konstrukce nad silnicí a chodníkem – vychází z Vyhlášky o požadavcích na výstavbu - **minimálně 4,95m**

Konstrukce nad dalšími plochami nad pozemkem města – z důvodu údržby a bezpečnosti **minimálně 2,5m**

Město nad svými pozemky umožňuje v určitých případech realizaci vysunutých konstrukcí typu balkon, přistavěná lodžie, konzola apod. V některých případech se jejich výškové osazení na terénu řídí Vyhláškou, v jiných případech město z důvodu možnosti údržby, bezpečnosti a oprav nastavuje pravidla pro jejich umístění. Stávající stav je někdy v rozporu s těmito pravidly. V případě zvětšení vyložení konstrukce při rekonstrukci **o více než 20 cm** je proto nutné řídit se těmito pravidly.

Konstrukce nad dalšími plochami nad pozemkem města v nižší výšce než 2,5 m není možná. V odůvodněných případech (rekonstrukce stávajících balkonů se zvětšením půdorysu) je možné jednat s městem o případném **odkupu pruhu pozemku o rozměrech vysunutého prvku + 20 cm a o pozemek pak pečovat jako jeho nový vlastník.**

DOPORUČENÉ ZÁSADY PRO BALKONY A JINÉ KONSTRUKCE UMÍSTĚNÉ NAD POZEMKY MĚSTA

- Při rekonstrukci BD nebo výstavbě konstrukcí nad pozemky města bude na základě zvětšení pravoúhlého půdorysného promítnutí konstrukce posouzena změna proti stávajícímu stavu.
- V případě zvětšení konstrukce o více než 20 cm bude nutné požádat město o odkup pozemku. Město se na základě každé jednotlivé žádosti rozhodne, zda pozemek pro konkrétní záměr prodá s ohledem na vedení sítí, návaznosti v dané lokalitě, možnost údržby okolních ploch i estetické působení záměru na okolí.

ZÁVĚR

Pověřenou a zodpovědnou osobou za komunikaci s veřejností je městský(á) architekt(ka), kontakt: <https://www.ustinadorlici.cz/cs/urad/mestsky-urad/odbory-meu>.

Pravidla revitalizace bytových domů na sídlištích a v obytných celcích a Pravidla pro balkony a jiné konstrukce umístěné nad pozemky města byla schválena Radou města Ústí nad Orlicí pod č. u. 3052/128/RM/2026 ze dne 24. 8. 2026.

V Ústí nad Orlicí 24. 8. 2026