



## Město Bílina

Název dokumentu:	<b>Pravidla pro oplocování bytových domů na Teplickém Předměstí</b>				
Typ dokumentu:	Pravidla				
Rozsah platnosti:	Odbor stavebního úřadu a životního prostředí, Odbor nemovitostí a investic				
Účinnost:	Od 08. 10. 2019	Do			
Počet stran dokumentu:	6	Počet příloh:	2	Počet stran celkem:	8
Zpracoval:	Ing. Oldřich Lukeš				
Návrh zpracovala:	Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. – městská architektka				
Konzultováno s:	Vedením města				
Schválil:	Rada města Bílina, 08. 10. 2019				

# MĚSTO BÍLINA

## PRAVIDLA

### Pravidla pro oplocování bytových domů na Teplickém Předměstí

Schválená Radou města Bílina 08. 10. 2019 usnesením č. ....

#### ČI. I.

##### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Zájmem města Bílina je podpora ochrany majetku občanů města bydlících v bytových domech na Teplickém předměstí a sjednocení oplocování objektů, včetně umístování oplocení v souladu s platným územním plánem města Bílina.
- 1.2. Za přípravu podkladů a administrativní úkony zodpovídají Odbor stavebního úřadu a životního prostředí a Odbor nemovitostí a investic Městského úřadu v Bílině.

#### ČI. II.

##### OBECNÉ ZÁSADY OPLOCOVÁNÍ BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTÍCH

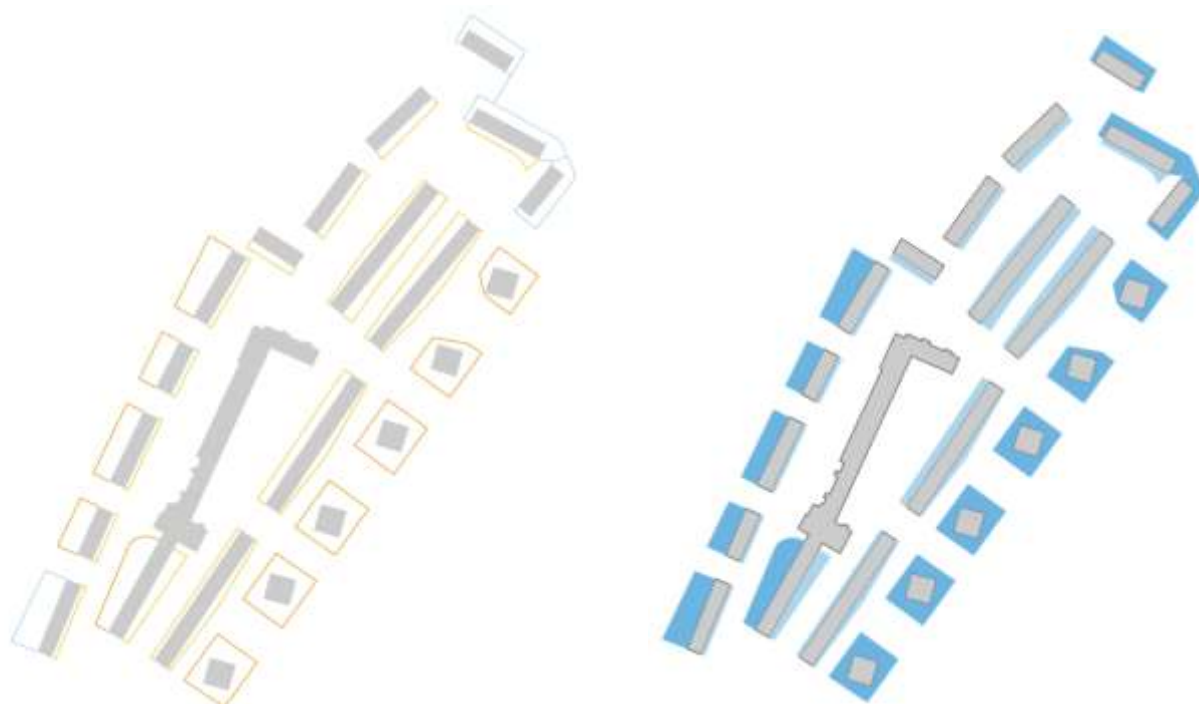
- 2.1. Oplocení části veřejných prostranství přiléhajících k bytovým domům vytvoří na sídlišti dosud absentující **přirozený přechod mezi zcela veřejným sídlištním prostranstvím a bytovými domy**. Utvoří prostorově jednoznačně vymezený a sociálně kontrolovatelný chráněný prostor kolem bytových domů, přístupný a užívaný výhradně obyvatelům oploceného bytového domu.
- 2.2. Oplocený prostor kolem bytového domu může sloužit pro **rekreaci obyvatel oploceného domu** (zejména posezení, hry dětí atp.), ale také pro drobné zahrádkaření, květinovou výzdobu atp.
- 2.3. Oplocení části veřejných prostranství přiléhajících k bytovým domům **musí být vždy v souladu s platným Územním plánem Bílina**, oplocení musí být v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a nesmí být v rozporu se (a) základní koncepcí rozvoje území města a (b) podmínkami ochrany a rozvoje hodnot města. Oplocení části veřejných prostranství není možné v plochách veřejných prostranství (PV) a v plochách veřejné zeleně (ZV).
- 2.4. Aby byla maximálně zachována modernistická koncepce sídliště, jeho vzdušnost, vizuální přehlednost a působení vzrostlé vegetace, je nezbytné řešit výplň a konstrukci oplocení části veřejných prostranství jako **maximálně průhledné/transparentní**, charakteru spíše jen symbolického prostorového oddělení veřejného a polosoukromého/soukromého prostranství.
- 2.5. Oplocení **nesmí mít podezdívku**.
- 2.6. **Výška oplocení** nesmí překročit výšku 1,5 m. V případě „**symbolických**“ (**mělkých**) **předzahrádek** podél deskových bytových domů se doporučuje výška oplocení nepřekračující 1,2 m.
- 2.7. Oplocení nesmí narušit žádné významné **pěší a cyklistické vazby územím sídliště**, včetně dlouhodobě zaužívaných důležitých pěších průchodů a zkratech v rámci sídliště.
- 2.8. Oplocení musí respektovat **umístění stromů a jejich skupin**.
- 2.9. V oploceném prostoru **je vyloučeno** umístování jakýchkoli nadzemních i podzemních staveb, jakož i rozsáhlejší zpevnování povrchů.
- 2.10. Oplocení nesmí zamezit nebo jakkoli ztížit veřejný přístup ke stavbám a zařízením **technické infrastruktury**.
- 2.11. Právně je oplocení sídlištního veřejného prostranství možné řešit (a) **prodejem** části veřejných prostranství, dnes ve vlastnictví města, vlastníků domů, resp. společenstvím vlastníků jednotek nebo bytovým družstvům, anebo (b) **pronájmem** části veřejných prostranství vlastníků domů, resp. společenstvím vlastníků jednotek (SVJ) nebo bytovým družstvům (BD).
- 2.12. V případě **pronájmu** části veřejných prostranství je nutné vyřešit odpovědnost za údržbu

oplocených prostranství, odpovědnost za případné vzniklé škody, jakož i způsob a režim užívání, tj. vymežit taxativně okruh možných činností v rámci oplocených prostranství (typicky pěstitelská činnost pro samozásobitelství obyvatel domu, vybavení mobiliářem), a zároveň taxativně vyloučit nežádoucí činnosti (typicky regulace výstavby, provozování obtěžujících a hlasitých aktivit apod.).

### ČI. III.

#### UMÍSTĚNÍ OPLOCENÍ BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTI TEPLICKÉ PŘEDMĚSTÍ

- 3.1. Umístění oplocení okolo bytových domů na sídlišti Teplické předměstí je vymezené ve výkrese **NÁVRH UMÍSTĚNÍ OPLOCENÍ BYTOVÝCH DOMŮ**.
- 3.2. **Detailní podmínky umístění oplocení** okolo bytových domů (vztah umístění oplocení k přilehlým ulicím či komunikacím, vztah k morfologii terénu, vztah k existující vegetaci atp.) budou každému žadateli o oplocení poskytnuté městskou architektkou obratem po uplatnění žádosti.
- 3.3. Soulad navrženého umístění oplocení okolo bytových domů na sídlišti Teplické předměstí je zobrazen ve výkrese **SOULAD NAVRŽENÉHO OPLOCENÍ S PLATNÝM ÚP BÍLINA**.



### ČI. IV.

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ OPLOCENÉHO PROSTORU OKOLO BYTOVÝCH DOMŮ

- 4.1. V oploceném prostoru okolo bytových domů **je vyloučeno** umístění jakýchkoli nadzemních i podzemních staveb.
- 4.2. V oploceném prostoru okolo bytových domů **je vyloučeno** rozsáhlejší zpevňování povrchů, s výjimkou přístupových chodníků ke vstupům do vchodů do domu a podružných ploch například okolo herních prvků, pískoviště atp.
- 4.3. Oplocený prostor okolo bytových domů bude v maximální možné míře ponechán **nezpevněný**, pokrytý vegetací (trávník, keře, květinové a bylinkové záhony, pěstitelské záhonky) a bude sloužit **každodenní rekreaci obyvatel oploceného domu** formou posezení či her dětí, drobnému pěstitelství, péči o květinové záhony atp.

- 4.4. V oploceném prostoru okolo bytových domů **nebudou vysazovány žádné nové stromy**.
- 4.5. V oploceném prostoru okolo bytových domů je přípustné umístění **mobiliáře** pro posezení, mobilních dětských herních prvků či dětského pískoviště.
- 4.6. V oploceném prostoru okolo bytových domů **nebudou provozovány žádné hlučné aktivity**, které by mohly rušit pohodu bydlení oplocených bytových domů i širšího okolí.

## ČI. V.

### STANDARD OPLOCENÍ BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTI TEPLICKÉ PŘEDMĚSTÍ

- 5.1. Konstrukce oplocení
- ❖ **Ocelové svařované drátěné plotové panely 2D** (hladké, ploché, bez 3D prolisu), se čtyřhrannými obdélnými oky, montované do hranatých sloupků.
  - ❖ **Bez podezdívky.**
  - ❖ **Plotové sloupky** kotvené do betonových patek s horním lícem v úrovni terénu.
  - ❖ Obvyklé obchodní názvy plotových 2D panelů: Nylofor, Pilofor, Euro Extreme.
- 5.2. Povrchová úprava oplocení
- ❖ **Žárový zinek.**
- 5.3. Výška oplocení
- ❖ **Oplocení vysoké:** výška plotového panelu **1 430 mm**.
  - ❖ **Oplocení nízké:** výška plotového panelu **1 030 mm**.



Ocelové svařované drátěné plotové panely 2D, žárový zinek, vysoké oplocení [foto: Veronika Šindlerová, Praha – Lysolaje]





Ocelové svařované drátěné plotové panely 2D, žárový zinek, nízké oplocení [foto: Veronika Šindlerová, Praha 13 – Stodůlky]

## Čl. VI.

### PROCESNÍ POSTUP PO UPLATNĚNÍ ŽÁDOSTI O OPLOCENÍ BYTOVÉHO DOMU NA SÍDLIŠTI TEPLICKÉ PŘEDMĚSTÍ

- 6.1. Městská architektka obratem vypracuje **podrobnou specifikaci umístění oplocení** předmětného bytového domu.
- 6.2. Žadatel o oplocení bytového domu vypracuje na základě podrobné specifikace umístění oplocení **projekt oplocení** v rozsahu:
  - a) situace umístění oplocení v měřítku 1 : 200 nebo 1 : 100 (v závislosti na velikosti oplocované plochy), s vyznačením polohy vstupních branek, případně vjezdových vrat,
  - b) rozvinuté pohledy oplocení, s vyznačením kladu panelů oplocení,
  - c) technické specifikace navrženého oplocení,
  - d) vyčíslení plošné výměry plochy veřejného prostranství určeného k oplocení.
- 6.3. **Předložení** projektu oplocení městské architektce a konzultace případných připomínek městské architektky k projektu oplocení předloženého žadatelem.
- 6.4. **Odsouhlasení** projektu oplocení městskou architektkou.

**Čl. VII.**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1. Rada města je oprávněna se v odůvodněných případech odchýlit od těchto Pravidel, pokud to vyžaduje ojedinělost a složitost konkrétního případu, kdy toto odchýlení musí být zdůvodněno.
- 7.2. Pronájem pozemků za účelem jejich oplocení je nenárokové a město si vyhrazuje právo odmítnout uzavření smlouvy o pronájmu pozemků, a to bez udání důvodu.
- 7.3. Tato Pravidla schválila Rada města Bílina na jednání RM konaném 08. 10. 2018, usnesením č. ....

*Mgr. Zuzana Schwarz Bařtipánová*  
*starostka města*

*Ing. Marcela Dvořáková*  
*místostarostka města*



Příloha č. 1:



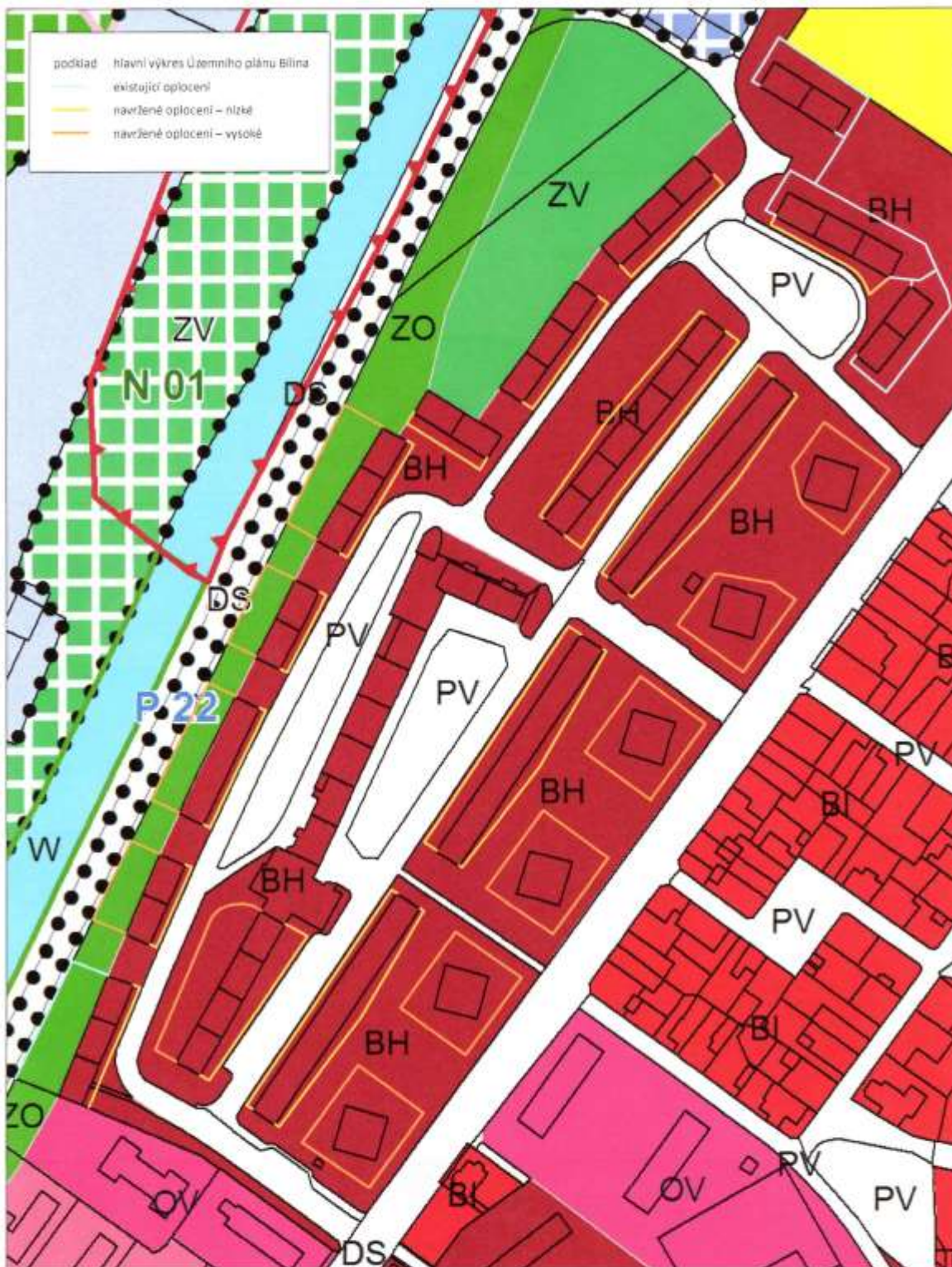
**NÁVRH UMÍSTĚNÍ OPLOCENÍ BYTOVÝCH DOMŮ**

1:1 000

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., architektka města Břlína | 18. 9. 2019.

**OPLOCOVÁNÍ BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTI TEPLICKÉ PŘEDMĚSTÍ**





**SOULAD NAVRŽENÉHO OPLOCENÍ S PLATNÝM ÚP BÍLINA**

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., architektka města Bílina | 18. 9. 2019

1:1 000

**OPLOCOVÁNÍ BYTOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTI TEPLICKÉ PŘEDMĚSTÍ**