

BYTOVÝ DŮM MUCHOVA

Úvaly

studie

03/2026

eTruhlárna, s.r.o.

Arnoštova, 250 82 Úvaly

Zdeněk Lanc

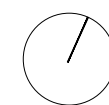
+420 603 572 148

lanc@etruhlarna.cz

Ing. arch. Lenka Lavičková

+420 736 402 618

lavickova@etruhlarna.cz



dat místo na Mapách Google



Do Hodova

Úvaly, Středočeský kraj

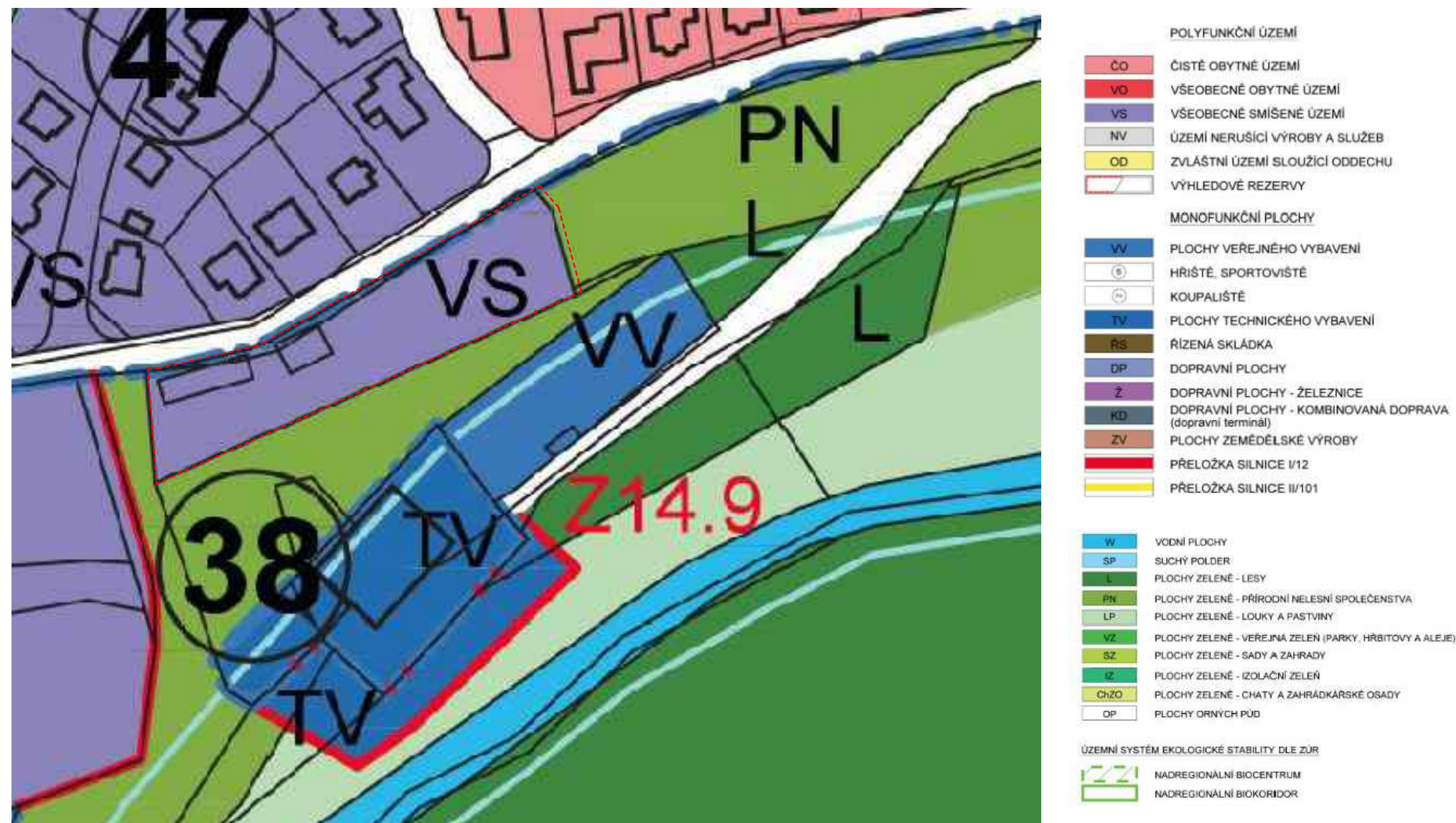


Google Street View

květen 2023 [Zobrazit poslední datum](#)







Čl. 7 (VS) Všeobecně smíšené území

(1) Všeobecně smíšené území slouží pro bydlení, vybrané stavby občanského vybavení a nerušící drobnou výrobu. Je vhodné pro stavby bytových domů, rodinných domů, pro byty nad podlažím určeným zastavovacím plánem pro občanské vybavení, byty v nebytových domech a byty služební a byty pro potřebu vlastníků zařízení. V území je vhodné umísťovat maloobchodní zařízení, obchodní domy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení pro správu města, kancelářské budovy, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a čerpací stanice pohonných hmot jen jako součást garáží a parkovišť.

(2) Výjimečně přípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů, pneuservisů a autoopraven, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru): - Výška zástavby: viz výkres výškové regulace (výkres č. 14). Údaje v metrech i maximální podlažnost jsou limity, které je třeba dodržet současně. Pro plochu Z14.15 platí pouze regulativ výšky v metrech (16 m), regulativ podlažnosti (4 NP) se neuplatňuje. - Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku - Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku (u plochy Z14.15 lze koeficient zeleně snížit na min. 40 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku)



BYTOVÝ DŮM MUCHOVA

Brownfield s nádechem periferie uprostřed města obklopený divokou zelení. Rýsuje se zde příležitost podpořit a doplnit vznik lokálního městského centra na sousedních pozemcích (projekt Výmola).

Pozemek je protáhlý a úzký s podélnou orientací sever jih, kopíruje silnici. Na severní straně najdeme individuální bydlení, na jižní straně je prudký terénní zlom zarostlý v zeleni. Dole v údolí teče říčka Výmola. Přítomnost čističky odpadních vod není za hradbou zeleně patrná.

Problematický je stávající stav pozemku. Bývalá skládka a vrstva krycí navážky určuje založení domů na pilotách. Nadzemní elektrické vedení přetíná pozemek a klesá dolů k čističce. Stavba individuálního bydlení je zde dle pravidel územního plánu zcela neekonomická. Služby by zatížily tuto klidnou lokalitu dopravním provozem.

Bytový dům s 25 byty je dvoupodlažní stavba kopírující silnici. Nepřevyšuje okolní zástavbu. 3. podlaží je obklopené střešními terasami. Fasády je ustoupená, dům opticky nenabírá na velikosti. Do údolí a okolní zeleně bude z horních pater ohromující výhled.

Dispozičně je dům koncipován jako dvoutrakt. Obytné místnosti v bytech jsou orientovány především na jih. Na severní straně domu je společná chodba, schodišťová jádra a výtahy obsluhující všechna podlaží. Soukromí zahrad přilehlých rodinných domů je respektováno, parkování a ruch ulice neruší byty.

Suterén je zcela pod zemí a slouží pro parkování. Zbytek parkovacích míst z požadovaných 50 je rozmístěn podél ulice po celé délce pozemku.

Ve východní části pozemku je menší společná parková zahrada pro vytváření sousedských vazeb a komunitní setkávání. Stávající nadzemní elektrické vedení je nově vedeno v zemi. Zvolna klesající terén je upraven a zpevněn pomocí nízkých zídek. V nejprudší části svahu zůstává zachována stávající vegetace, celý prostor se tak přirozeně propojuje s okolím. V jižní a západní části jsou soukromé předzahrádky přízemních a suterénních bytů.

KULTIVACE STÁVAJÍCÍ LOKALITY

Dvě stávající přízemní budovy jsou pronajímány jako autodílna a autoškola. Objekty i jejich okolí nejsou příliš udržované. Budovy nejsou stavebně dokončené - viditelně slepené z různých materiálů. Okolí autodílny působí jako skládka autodílů, vraků a obalů. Odstavné a zpevněné plochy autodílny zasahují na okolní pozemky. Přístupová cesta je rovněž vedena po sousedním pozemku. Dle svědectví majitele a starousedlíků se na pozemcích dříve nacházela skládka, která byla zasypana zeminou. Investor provedl geologický průzkum lokality, aby zjistil jaká je ekologická zátěž pozemku. Výsledky průzkumu jsou příznivé, nenachází se zde žádný nebezpečný odpad. Bývalá skládka bude částečně odtěžena.

Investor chce zkultivovat stávající prostor, napravit pozemkové a majetkové poměry v daném místě, odstranit stávající budovy, skládku autovraků a sanovat případnou ekologickou zátěž z bývalé skládky.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ PRO MĚSTO ÚVALY

Investor poskytne městu Úvaly 5 nájemních dvoupokojových bytů se sníženým nájemem po dobu 5 let. Snížení nájmu bude ve výši 10% oproti běžnému komerčnímu nájmu v lokalitě.

OPRAVA KOMUNIKACE

Stávající komunikace je zpevněná asfaltová, volně přechází v zeleň. Místy vznikla různorodá parkovací stání pro jednotlivé rodinné domy. Chodník zde není. Inženýrské sítě jsou dle mapových podkladů vybudované.

Investor chce opravit stávající komunikaci v ulici Muchova od budoucího kruhového objezdu ke křížení s ulicí Brožíkova. Předpokládá vybudování nové obousměrné vozovky, chodníku po jedné straně a vjezdů ke stávajícím rodinným domům. Na tuto komunikaci naváže odbočka pro vjezd do parkoviště v suterénu objektu a parkovací plochy podél komunikace. Detailní řešení dopravního uspořádání a úprav veřejného prostoru bude investor řešit se zástupci města.

REKREAČNÍ A OKRASNÁ ZELEŇ

Po okrajové části pozemku vede nadzemní elektrické vedení pro čistírnu odpadních vod. Pozemek podél vedení je nevyužívaný a neprostupný díky husté náletové zeleni. Slouží pro ukládání bioodpadu z okolních zahrad (listí, tráva apod.).

Investor chce svést část elektrického vedení pod zem. Oblast, kde je pozemek svažitéjší a obtížněji zastavitelný, chce vyčistit od náletů a vybudovat zde odpočinkovou zahradu pro obyvatele domu s malým dětským hřištěm. Nejprudší části pozemku ve východní části budou ponechány v přírodním stavu. V jižní části domu vzniknou předzahrádky různých velikostí pro přízemní byty.

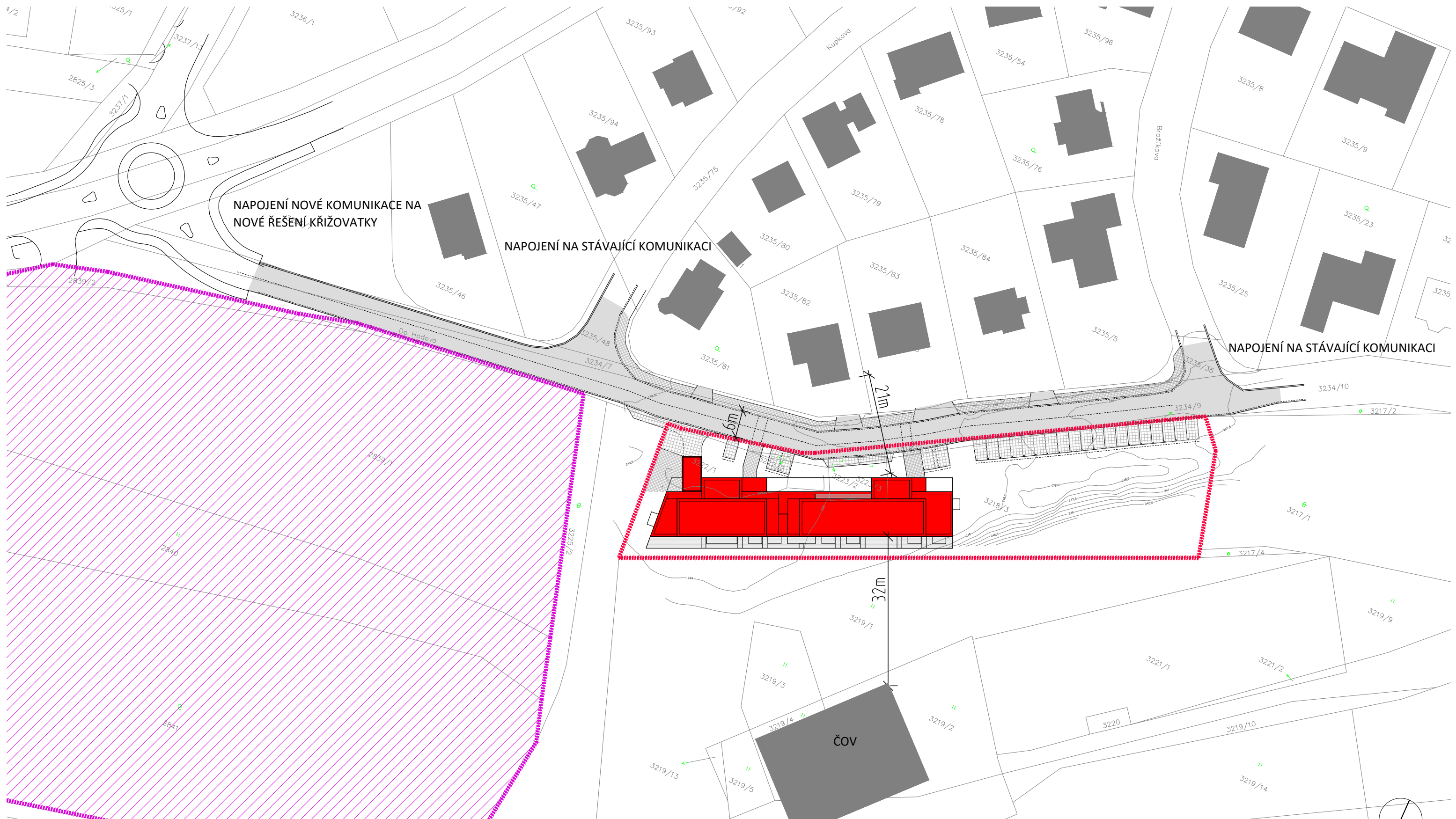
V uličním prostoru je počítáno s prostorem pro městskou zeleň v duchu městského motta "Zelené Úvaly".



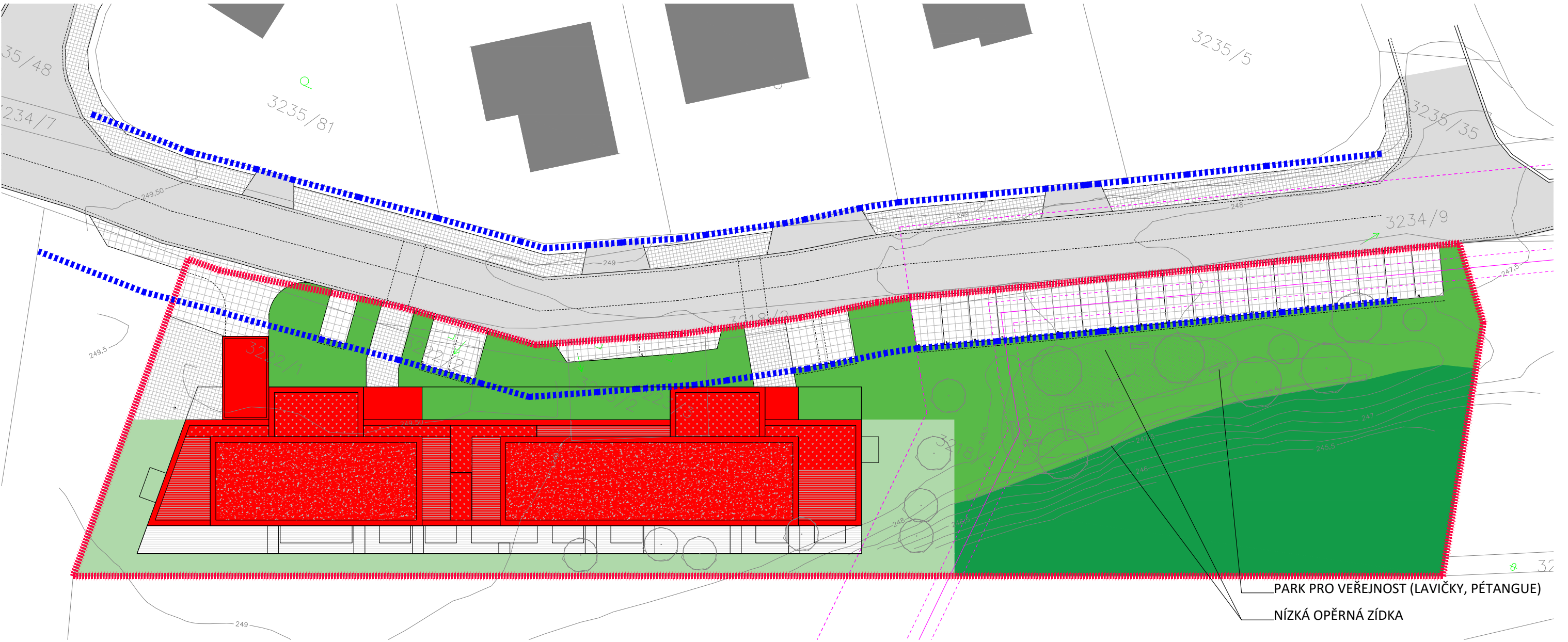








NOVÝ OBJEKT STÁVAJÍCÍ STAVBY NOVÁ KOMUNIKACE CHODNÍKY, PARKOVÁNÍ HRANICE POZEMKU PROJEKT VÝMOLA



CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU 3097 m2 (100%) ZASTAVĚNÁ PLOCHA 950 m2 (31%) NEZPEVNĚNÁ PLOCHA 1661 m2 (54%)

- | | | | | | | |
|----------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|--------|----------------|
| NOVÝ OBJEKT | STÁVAJÍCÍ STAVBY | NOVÁ KOMUNIKACE | PARKOVÁNÍ | CHODNÍKY | TERASY | ZELENÉ STŘECHY |
| SVAH - ÚPRAVA ZELENĚ | VEŘEJNÁ ZELEŇ | SOUKROMÁ ZELEŇ | EL. VEDENÍ VČ. OCHRANNÉHO PÁSMU | ULIČNÍ ČÁRA 14 m | | |

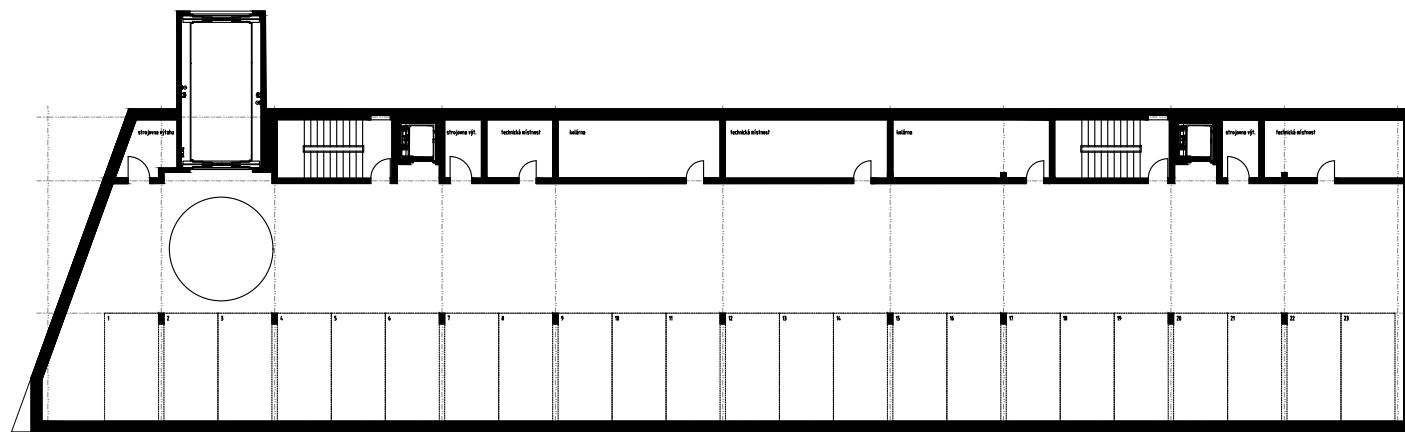


studie
BYTOVÝ DŮM MUCHOVA
SITUACE



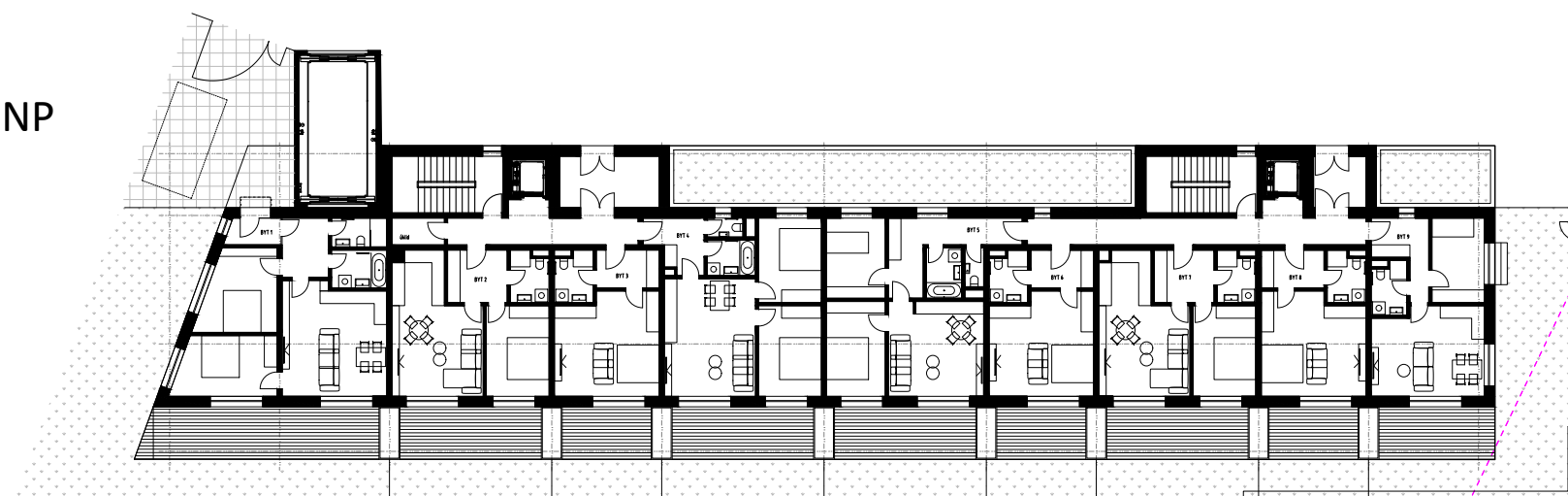
1:350 A3 13

1.PP



23 parkovacích míst
technické zázemí domu

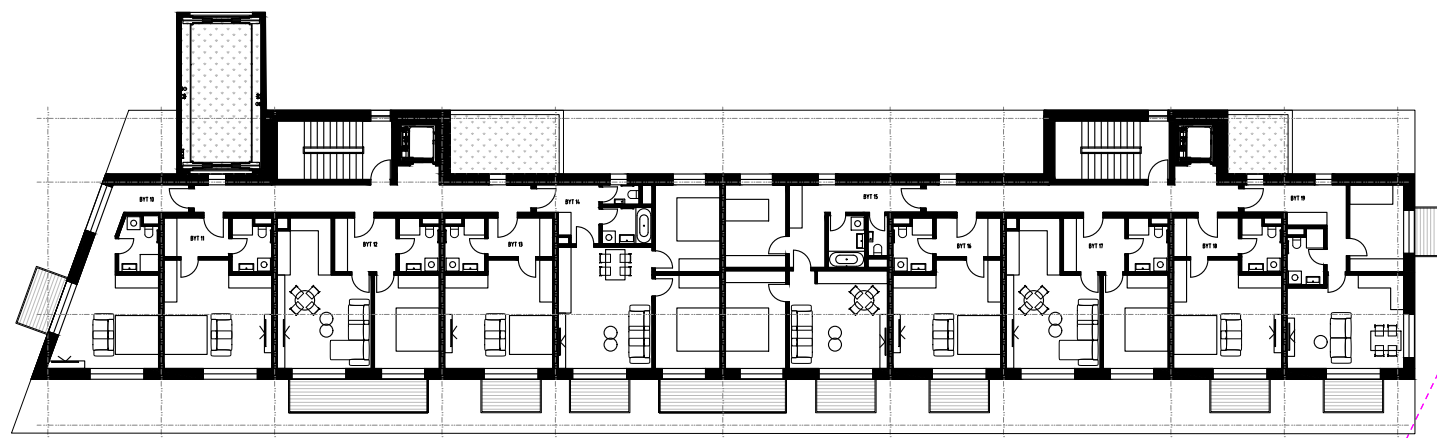
1.NP



9 bytů s předzahrádkami

3kk	3x
2kk	3x
1kk	3x

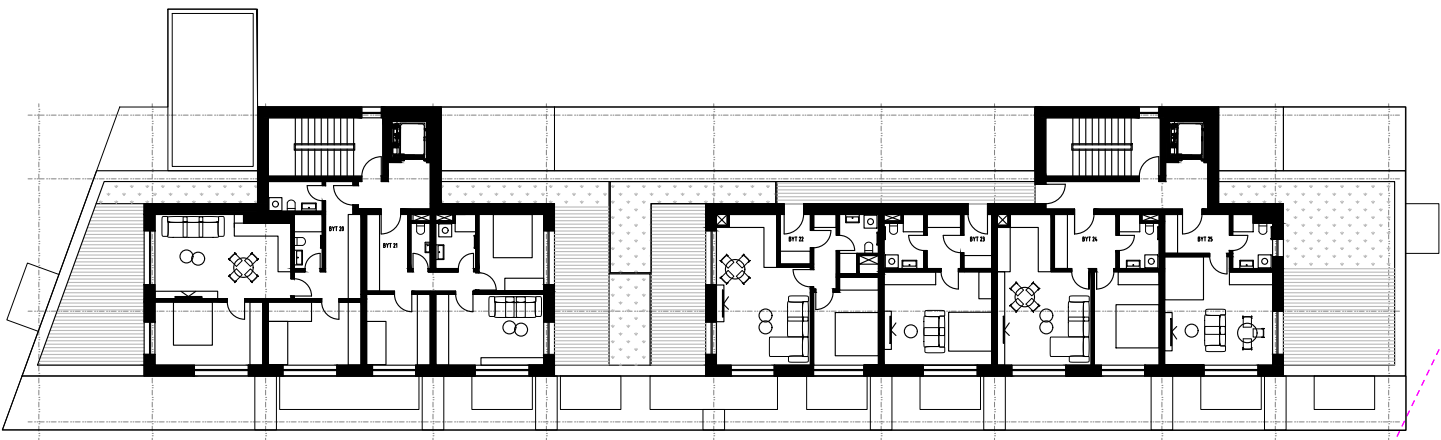
2.NP



10 bytů

3kk	2x
2kk	3x
1kk	5x

3.NP



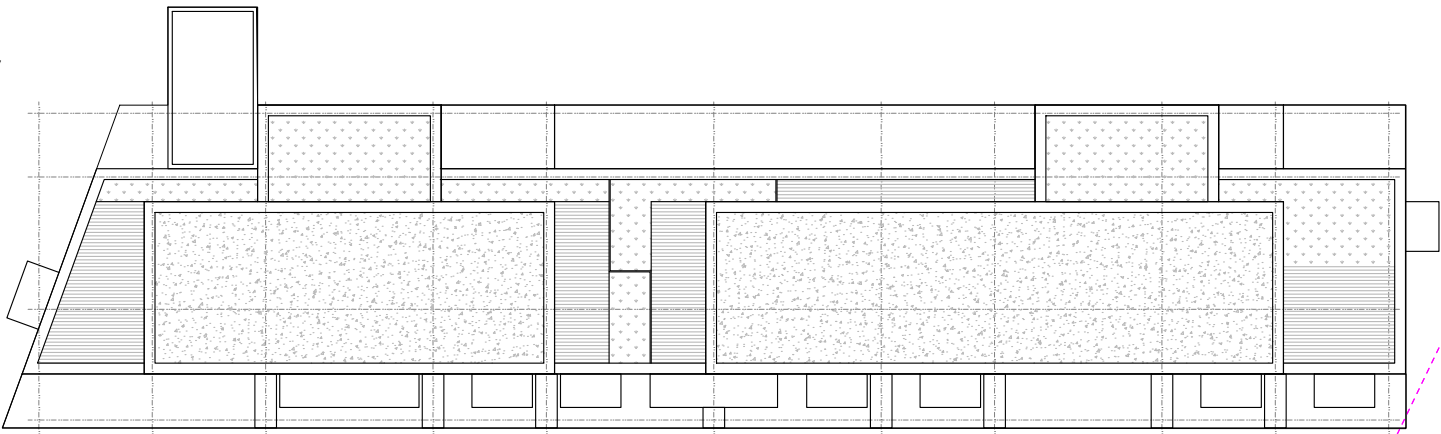
6 bytů

3kk 2x

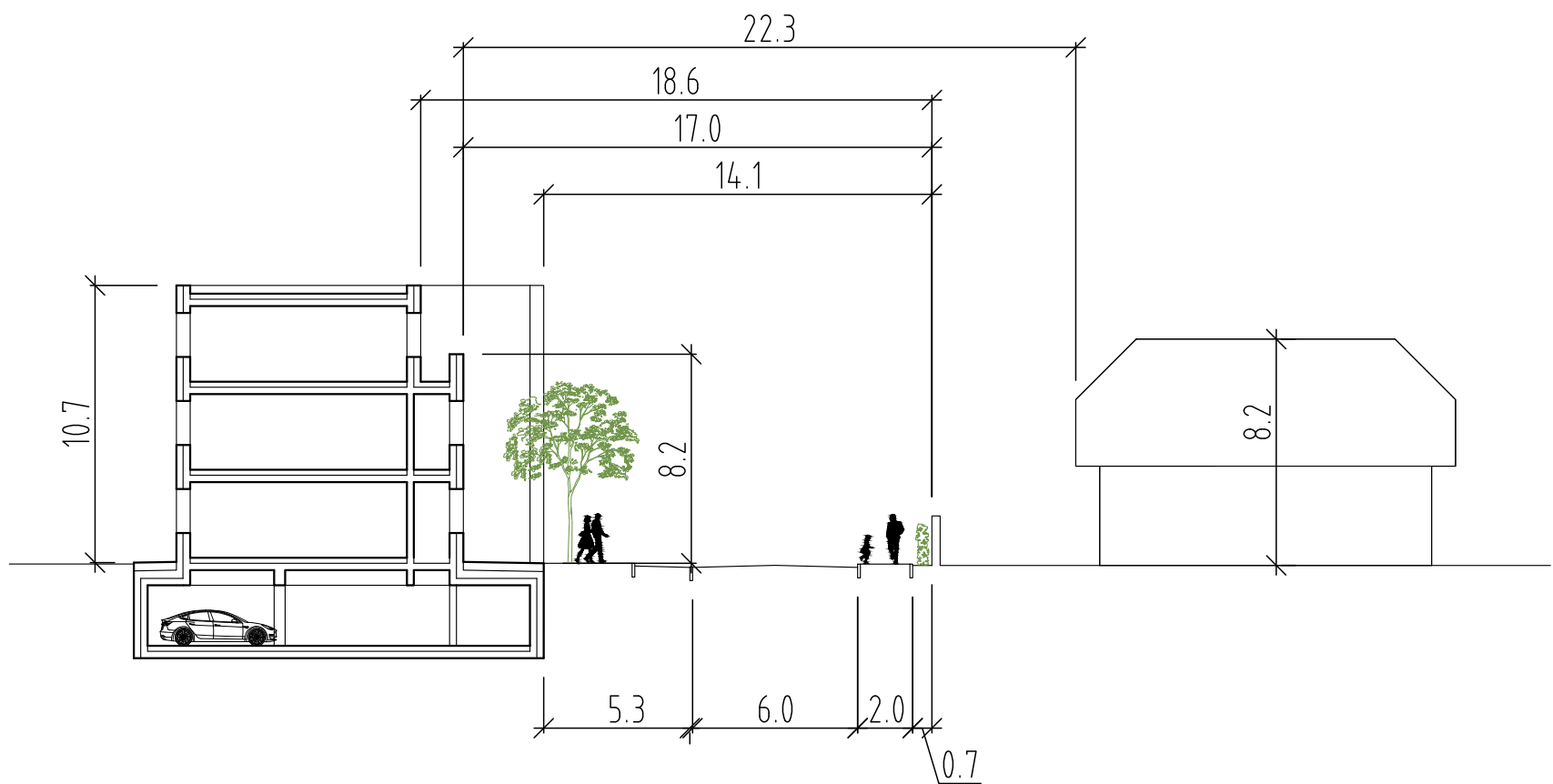
2kk 2x

1kk 2x

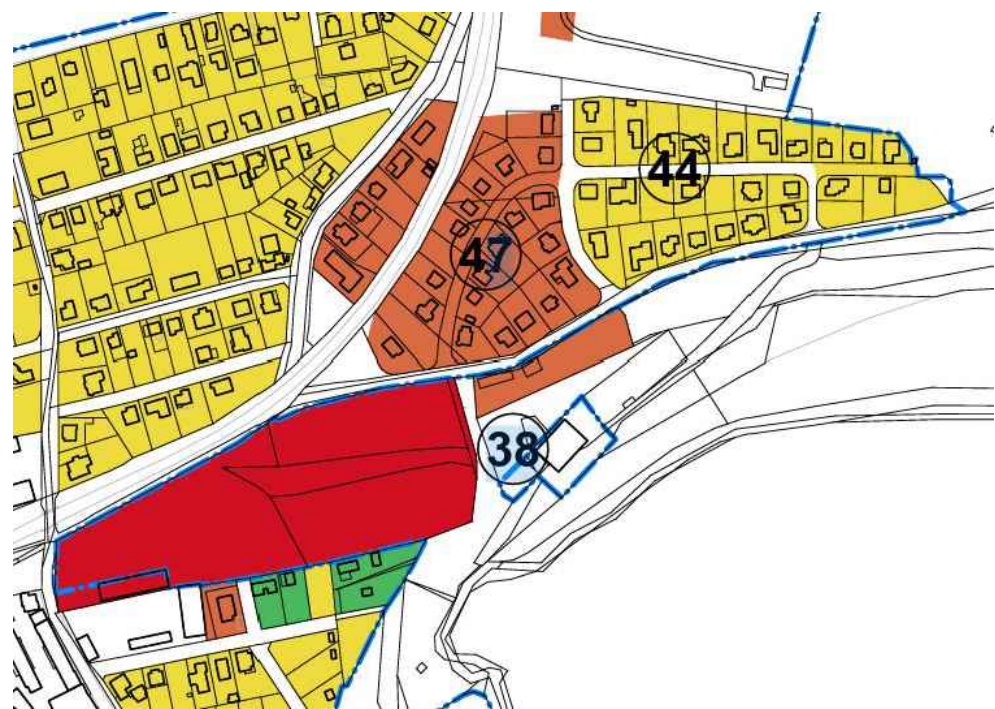
STŘECHY



ŘEZ ULICÍ



VÝŠKOVÁ REGULACE OBLASTI DLE ÚP



LEGENDA VÝŠKOVÉ REGULACE:

	BYTOVÉ DOMY	RODINNÉ DOMY plochá/šikmá střecha	RODINNÉ DOMY pozemek < 800m ²	STAVBY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
	15 m (4 NP + podkrovi)	8 m / 10 m (2 NP + podkrovi)	8 m (1 NP + podkrovi)	-----
	16 m (4 NP + podkrovi)	8 m / 10 m (2 NP + podkrovi)	8 m (1 NP + podkrovi)	-----
	16 m	8 m / 10 m (2 NP + podkrovi)	8 m (1 NP + podkrovi)	-----
	bez limitu	8 m / 10 m (2 NP + podkrovi)	8 m (1 NP + podkrovi)	-----
	-----	-----	-----	5 m (1 NP + podkrovi)

VÝCHODNÍ

JIŽNÍ



ZÁPADNÍ

SEVERNÍ (Z ULICE)

