Město Úvaly **Zápis z jednání Výboru pro investice, výstavbu a územní plánování**

Zápis č. 2/2026

Termín	: 30. 6. 2026
Místo	: zasedací místnost MěÚ Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, Úvaly
Rozdělovník	: členové výboru, členové rady města, členové zastupitelstva města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	: Ing. Hana Kameníková předsedkyně výboru, Ing. Jan Plašil, Ing. Jan Černý, Ing. Renata Perglerová, Jan Havel, Miloslav Kolařík, Ing. Michal Breda, Ing. Petr Petržílek,
Omluveni	:
Nepřítomní členové	: Ing. Roman Krásný
Host	: Ing. Markéta Rydvalová, Ing. arch. Miroslav Hofman, Ing. Libor Kadlec, Ing. Renata Stojecová
Zapsala	: Eva Kopecká

Stav přítomných

V 17:00 hod bylo přítomno 8 členů výboru pro investice, výstavbu a územní plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Výbor je usnášeníschopný.

Program jednání

1.	Úvaly – Hodov – Urbanistická rešerše
2.	Úvaly – Hostín Centrum
3.	Výstavba Vinice
4.	Obytný soubor Úvaly – Hostín – prezentace společnosti ARCONA CAPITAL s.r.o.
5.	Víceúčelový objekt KROMA Úvaly
6.	Různé

Předsedkyně výboru zahájila jednání.

1. Úvaly – Hodov – Urbanistická rešerše

Předmětem urbanistické rešerše je transformace současného průmyslového areálu společnosti Tawesco Automotive s.r.o. a navazujícího pozemku soukromého vlastníka. Cílem je přeměna tohoto území na smíšenou zónu s převahou bydlení a veřejné vybavenosti.
Aktuální pracovní návrh předpokládá výstavbu:

- Cca 15 bytových domů (přibližně 376 bytů)
- 86 rodinných domů (řadová zástavba a dvojdomy)
- Prvků veřejné vybavenosti

V současné době probíhají jednání se společností Tawesco Automotive s.r.o.. Výroba v této lokalitě je dlouhodobě problematická kvůli stížnostem na hluk a emise z okolní zástavby. Předložený projekt je prvním koncepčním návrhem budoucí proměny území. Společnost jedná i s vlastníky navazujících pozemků, aby se celá lokalita řešila koordinovaně jako jeden celek. Nejedná se o okamžité ukončení výroby (např. do 2 let), projekt je ve fázi vyjednávání.
Předložená projektová dokumentace není finální. Nyní se neřeší přesný počet domů, ale samotný koncept. Je nutné rozhodnout, zda je pro město přijatelná změna funkčního využití území v novém územním plánu z „nerušící výroby" na „kombinaci bydlení a veřejné vybavenosti". Tato lokalita musí být řešena v novém územním plánu. Mělo by být požadováno zvýšení podílu zeleně a zajištění občanské vybavenosti.
V těsné blízkosti, na pozemcích současného parkoviště u koupaliště, se plánuje vznik lokálního centra (např. poliklinika). Záměr je ve vývoji a nachází se v něm biokoridor.

p. Plašil: Upozornil, že se v této fázi jedná primárně o definici zadání pro nový územní plán.
p. Havel: Má město vypracovaný rozvojový plán města, který určuje kde a co bude umístěno v dané lokalitě města.
pí Perglerová: Podpořila změnu využití území. Výroba v této lokalitě vždy generovala konflikty s okolím. Transformace na bydlení a vybavenost lokalitě pomůže. Rozvojový plán neurčuje kde a co bude umístěno v dané lokalitě, to určuje územní plán, rozvojový plán slouží spíše jako strategie, určitě je prospěšné více zeleně a veřejná vybavenost.
p. Černý: Vznesl dotaz, zda je na záměr lokálního centra již uzavřena plánovací smlouva.
pí starostka: Ne, smlouva uzavřena není, projekt se stále vyvíjí.
pí Kameníková: Potvrdila, že změna územního plánu je pro tento záměr nezbytná.

Po diskusi byl navržen návrh usnesení

Text usnesení č. 1/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování souhlasí se změnou využití území areálu Tawesco Automotive s.r.o. a žádá o předložení studie v dalších fázích projektu		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

2. Úvaly Hostín Centrum

Úvaly Hostín Centrum je prověřovací studie na řešení území, které se nachází uprostřed již stávající obytné čtvrti v lokalitě Slovany v ul. Škvorecká.
pí Kameníková: Informovala, že o tomto záměru se v současné době nerozhoduje, neboť je stále v řešení.
p. Havel: Konstatoval, že toto území je posledním, jehož podobu by město mohlo ještě nějakým způsobem ovlivnit. Jako příklad možného využití uvedl vybudování kruhového objezdu nebo menšího náměstí.
pí starostka: Uvedla, že realizace závisí na dohodě mezi městem Úvaly a vlastníkem pozemku. Potvrdila, že s majitelem již proběhlo první jednání, které však zatím nepřineslo výsledek, a celá záležitost zůstává v řešení.

3. Výstavba Vinice

Aktuální informace ohledně výstavby lokality Vinice podala paní starostka. V současné době se se společností ČEZ řeší přeložky vysokého a nízkého napětí a způsob jejich výstavby a financování. Starostka se vyjádřila také k situaci v ulici 5. května, kterou při nedávném přívalovém dešti zaplavilo bahno a poškodilo několik domů místních občanů (náhrada škody se řeší s investorem). Investor provedl na základě této události opatření (retenční jámy, atd.) Samotná výstavba Vinice nicméně nadále pokračuje.

Text usnesení č. 2/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování bere na vědomí aktuální informace ohledně výstavby Vinice		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

4. Obytný soubor Úvaly – Hostín – prezentace společnosti ARCONA CAPITAL s.r.o.

Na jednání výboru pro investice, výstavbu a územní plánování byl pozván zástupce Ing. Odvárko ze společnosti ARCONA CAPITAL s.r.o. k prezentaci výše obytného souboru Úvaly – Hostín BD 020. Ing. Odvárko prezentoval změny v projektu, které vznikly z původního projektu z roku 2012 na které je již vydané územní rozhodnutí. V tomto rozhodnutí byla podmínka pro vydání stavebního povolení přeložení trasy radiového paprsku, který omezoval hmotové a výškové uspořádání. Přeložení radiového paprsku bylo před cca 5 lety dokončeno a bylo vydáno stavební povolení pro BD 020 na původní záměr. Byla prezentována koncepce změny návrhu záměru, která reflektuje změny, které na tomto území za 15 let proběhly.
Návrh změn:

- přeložení radiového paprsku, který omezoval hmotové a výškové uspořádání
- není aktuální výstavba supermarketu, jelikož v blízkosti bytového domu byla provedena výstavba supermarketu Billa
- hmotově se bytový dům více přizpůsobuje okolní zástavbě
- podzemní parkování, technologické místnosti, nebytové prostory

- 40 bytových jednotek - navýšení
- 45 parkovacích stání v suterénu a na terénu

Původní návrh:
3 nadzemní podlaží
cca 900 m2 maloobchodních ploch (supermarket/retail)
16 bytových jednotek
25 venkovních parkovacích stání pro retail
16 garážových stání v sousedním objektu
dominantní komerční funkce objektu
návrh limitovaný trasou radiového paprsku

Nový návrh:
1 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží
cca 150 m2 nebytových prostor pro lokální služby
40 bytových jednotek
celkem 45 parkovacích stání v suterénu a na terénu
16 garážových stání v sousedním objektu
dominantní rezidenční funkce objektu
návrh využívající možnosti místa po přeložení radiového paprsku

pí Stojecová: Upozornila, že 4 nadzemní podlaží asi není možné, pouze 3 NP – jsou na to výškové regulace, paní Stojecová pošle p. Odvárkovi aktuální regulativy, musí to být v souladu.
p. Černý: Poukázal na to, že u ostatních bytových domů jsou balkony a terasy situovány směrem od ulice Škvorecká. U tohoto konkrétního domu jsou však orientovány k ulici Škvorecká, přičemž stavba svou výškou navazuje na okolní bytové domy.
p. Odvárko: Reagoval, že v původním projektu jsou balkony a terasy situovány na obě strany – jak k bytovému domu BD 030, tak k ulici Škvorecká.
pí Perglerová: Upozornila na celkový nedostatek parkovacích míst v Úvalech a navrhla navýšení počtu parkovacích stání, například pro nebytové prostory.
p. Odvárko: Uvedl, že navýšení počtu parkovacích míst vyžaduje komplexnější řešení. V této věci již probíhají jednání s vedením města Úvaly.
p. Breda: Připomněl, že toto území je regulováno stávající územní studií. Zdůraznil, že další navýšení počtu bytů a obyvatel je pro Úvaly již neúnosné, a dotázal se, zda si to vedení města uvědomuje. Požaduje předložit celkovou bilanci území (současný i plánovaný stav podle studie) a informace o realizaci v následujících etapách.
pí starostka: Požádala výbor o vyjádření k tomuto konkrétnímu projektu. Dodala, že navýšení počtu parkovacích míst je předmětem diskuse s developerem a má řešení.
p. Plašil: Podotkl, že tento bytový dům je ve srovnání s okolní zástavbou objemnější.
pí starostka: Požádala investora o upřesnění, v jaké fázi se uvedený projekt nachází, což je pro rozhodování výboru určující.
p. Odvárko: Vysvětlil, že všechny okolní domy v I. etapě, včetně projednávaného bytového domu BD 020, již mají platné stavební povolení.
pí starostka: Poděkovala za klíčovou informaci, že projednávaný projekt BD 020 již stavební povolení má.
p. Odvárko: Doplnil, že vzhledem k navrhovaným úpravám bude nutné podat žádost o změnu stavby před dokončením. Pokud budou změny v souladu s územním plánem a město s nimi bude souhlasit, celý proces proběhne podle stavebního zákona.
p. Černý: Navrhl, že by bylo vhodné upravit hmotové řešení domu, jelikož je objekt příliš objemný.
p. Breda: Doporučil, aby výbor nejprve požadoval celkovou bilanci území. Teprve poté by se měl vyjadřovat k hmotovému řešení domu, navýšení počtu bytových jednotek, nárůstu počtu obyvatel a navýšení parkovacích míst.

pí starostka: Aktuální bilance území není k dispozici. Původní bilance byla zpracována k předchozí studii, ale již je zastaralá. Na nové bilanci území město Úvaly spolupracuje s developerem.
p. Odvárko: Na aktualizaci bilance území se stále pracuje. Postupně do ní zapracováváme další požadavky, jako je například zeleň a další prvky.
pí starostka: Předkládaný projekt posuzujeme podle stávající studie. Investor může městu poskytnout bilanci z této stávající studie.
p. Breda: Navrhuji vypracovat studii či projektovou dokumentaci (PD) na snížení bytového domu. Bylo by vhodné připravit například řezy, aby bylo jasně patrné, jak by stavba po snížení vypadala

Po diskusi byl navržen návrh usnesení

Text usnesení č. 3/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování požaduje předložení návrhu na změnu hmotného řešení bytového domu, výškové poměry k okolní zástavbě, výškové řezy v území pro stávající výstavbu		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

5. Víceúčelový objekt KROMA Úvaly

Tento projekt je navržen jako víceúčelový objekt na pozemku p. č. 3957/37. Bude zahrnovat květinový showroom, kavárnu, průmyslové skladovací prostory, auto myčku, fitness centrum, saunový svět, sportoviště a plánované podzemní parkoviště. Projekt budou financovat dva investoři.
Paní předsedkyně a paní starostka informovaly o předložení tohoto záměru. Podle nich jde o velmi zajímavý projekt, po kterém je v Úvalech velká poptávka, podobný typ objektu ve městě zatím chybí.

p. Černý: Upozornil na potřebu napojení objektu na pěší komunikaci (chodník).
pí starostka: Uvedla, že investoři jsou otevřeni návrhům a město může vybudování chodníku požadovat. Otázkou však zůstává smysl chodníku, pokud bude většina návštěvníků jezdit auty, záměr výstavby objektu KROMA Úvaly plně podporuje.
pí Perglerová: Vznesla dotaz na řešení parkování.
pí starostka: Reagovala, že parkování je zajištěno na venkovních plochách i v plánovaném podzemním parkovišti. Jako příklad uvedla obdobné centrum, které nedávno vzniklo v Říčanech.
p. Kolařík: Dotázal se na stav vsakovacího tělesa (vodočtu) v souvislosti s výstavbou přeložky silnice I/12.
p. Kadlec: Informoval, že vsakovací těleso (vodočet) preventivně vyčistila společnost Skanska po dohodě s firmou KROMA a ŘSD. Opatření má zabránit zaplavení staveniště během realizace přeložky. V současné době se čeká na oficiální vyjádření dotčených společností k definitivnímu vyřešení situace.

Na závěr proběhla ještě diskuze mezi p. Černým, pí starostkou a p. Kolaříkem ohledně konkrétního řešení a vybudování chodníku k novému objektu.

Po diskusi byl navržen návrh usnesení

Text usnesení č. 4/2026		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování požaduje doplnění tohoto projektu o řešení komunikace pro pěší včetně pochozí plochy pro pohyb návštěvníků mezi automobily		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

Jednání ukončeno: 19:30 hod

Zapsala: Eva Kopecká

Ověřila: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně výboru