

**ÚZEMNÍ STUDIE  
LOKALITA OVOCNÁ – NA PANSKÉM I,  
k.ú. STARÝ BOHUMÍN**



**Obsah:**

A. Průvodní zpráva	3
A.1. Identifikační údaje	3
A.2. Urbanistické a architektonické řešení	3
A.3. Technické a dopravní řešení	5
A.4. Vlastnické vztahy a etapizace	9
A.5. Kvalifikovaný odhad nákladů	11

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	<b>Lokalita Ovocná - Na Panském I, k. ú. Starý Bohumín</b>
Místo stavby:	<b>476/1, 1117/2, 1117/3, 1117/4, 1242/1, 1242/3, 1242/4, 1242/5, 1242/6, 1242/7, 1242/8, 1242/9, 1242/10, 1242/11, 1242/12, 1244/1, 1244/2, 1244/3, 1244/4, 1255/1, 1255/3, 1255/4, 1256/1, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1256/5, 1258/1, 1261/1, 1262, 1264/1, 1265/1, 1265/3, 1265/4, 1275/1, 1382/1, 1382/2, 1382/3, 1382/4, 1382/6, k. ú. Starý Bohumín</b>
Stupeň dokumentace:	<b>územní studie</b>
Datum vypracování:	<b>březen 2015</b>
Objednatel:	<b>Městský úřad Bohumín - Odbor rozvoje a investic,</b> Zastoupené Ing. Petrem Víchou, starostou města ul. Masarykova 158, 735 81 Bohumín
Zhotovitel:	<b>Ing. arch. Pavel Pekár</b> Ul. Čoupkových 4, 624 00 Brno IČ: 637 23 450
Autoři návrhu:	Ing. arch. Denisa Mikesková Ing. arch. Ondřej Mundl Ing. arch. Pavel Pekár

### A.2. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Zájmová lokalita se nachází v Bohumíně, v katastrálním území Starý Bohumín. Má rozlohu 26 ha a je situována jižně od ulice Ovocná. Na západní straně

navazuje na zájmovou plochu areál Bohumínské městské nemocnice, a.s. (BMN, a.s.) a menší uskupení rodinných domů na ulici Slezská; na jižní, jihovýchodní a východní straně je území lemováno souvisle obhospodařovanou zemědělskou plochou a tělesem dálnice.

### Urbanistický záměr :

Hlavní prvkem návrhu je liniový park, vedoucí podél ochranného pásma vysokého napětí a podél vodního toku (Mašloňka). Park propojuje ulici Slezskou a Ovocnou. V řešeném území je také zachován jeden vodní kanál, který slouží k odvádění povrchových vod z území. Kanál navazuje na stávající meliorační síť. Zbývající dva odvodňovací kanály budou zrušeny.

Součástí parku je také chodník pro pěší, cyklostezka a odpočinkové plochy. Menší park je umístěn ve středu území. Jsou zde umístěna sportovní hřiště a lanová pyramida pro děti.

Území je dopravně napojeno na stávající komunikační síť, tj. na ulici Slezskou a Ovocnou. Je vytvořena nová uliční síť s chodníky, zelenými pásy, odstavnými parkovacími stáními a plochami pro tříděný odpad.

Návrh v levé části doplňuje zástavbu rodinných domů při ulici Slezská. Je zde navržena parcelace a umístění rodinných domů na pozemcích.

Při novém vjezdu do řešeného území z ulice Slezská je navržen objekt občanské vybavenosti.

Návrh zachovává a doplňuje hodnotnou stávající alej při ulici Ovocná.

### Vlastní návrh:

V řešeném území je navrženo 146 parcel pro výstavbu rodinných domů, výměra parcel je 900 – 1000 m<sup>2</sup>, některé nárožní parcely jsou větší a to 1500 m<sup>2</sup>. Parkování osobních majitelů je uvažováno na vlastních pozemcích, parkování pro návštěvy pak na podélných nebo kolmých odstavných stáních v ulicích.

### Zeleň :

V návrhu je doplněna alej při ulici Ovocná, která bude lemovat cyklostezku a pěší chodník vedoucí souběžně s ulicí Ovocná. V každé ulici jsou navrženy stromy podél komunikace jednostranně v zeleném pásu. Na druhé straně komunikací se pak střídají zelené pásy (trávníkové plochy) s odstavnými stáními. Hlavní zelenou plochou je liniový park kopírující linii ochranného pásma vysokého napětí. Park je doplněn

stromy, je zde navržena pěší i cyklistická stezka, sportovní hřiště. V centru území je navržen park se stromy a hřištěm.

### A.3. TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Technická infrastruktura :

Dokumentace řeší inženýrské sítě vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, plynovodu, nízkého napětí a slaboproudu.

#### **Vodovod:**

Zásobování vodou budoucí zástavby je řešeno prodloužením vodovodu do zájmové lokality. Lokalita je zásobována přes RŠ Záblatí s kótou tlakové čáry 236 m. n. m. Vodovod bude zokruhován tím, že prodloužení vodovodu bude napojeno na vodovod v ulici Ovocná a ulici Slezská. Přípojky vody k jednotlivým RD budou řešeny samostatnou dokumentací v dalších stupních projektové dokumentace.

#### Trasa vodovodu, napojení:

Vodovod bude veden v souběhu s ostatními sítěmi v navrhovaných chodnících. Předpokládá se rozebíratelný povrch chodníků. Napojení prodloužení vodovodu bude na vodovodní řad DN 250 GGG v ulici Ovocná a na vodovodní řad DN 250 GG v ulici Slezská. Za napojením bude na potrubí osazeno šoupě. Součástí navrhovaného vodovodu jsou i podzemní hydranty s dvojčinným uzávěrem DN 80. Celková trasa vodovodu je cca 2670 m´.

#### **Kanalizace:**

Stávající trasa kanalizace vedoucí řešeným územím bude zachována a bude ve veřejném prostoru.

Kanalizace splašková bude napojena do stávající jednotné kanalizace DN 600. Kanalizace dešťová bude napojena výustními objekty částečně do vodního toku Mašlonka a částečně do odvodňovacího kanálu. Dešťové vody z jednotlivých RD budou vsakovány na pozemku a bezpečnostním přepadem napojeny do dešťové kanalizace. Přípojky vody k jednotlivým RD budou řešeny samostatnou dokumentací. V rámci úpravy území budou zatrubněny dva odvodňovací kanály, které jsou součástí stávajících meliorací na pozemku. Kanály jsou podle informace Povodí Odry svedeny do vodního toku Mašlonka. Zatrubnění bude provedeno betonovými rourami, do nichž budou napojeny stávající meliorační větve.

Množství vypouštěných dešťových vod do vodního toku Mašlonka musí být v následujícím projektovém stupni (DUR) navrženo s ohledem na kapacitu koryta

vodního toku a stávajícího zatrubnění. Součástí DUR musí být hydrotechnické výpočty množství vypouštěných vod.

Přípojky kanalizace k jednotlivým RD budou řešeny samostatnou dokumentací v dalších stupních projektové dokumentace.

#### Trasa splaškové kanalizace, napojení:

Trasa splaškové kanalizace bude vedena v souběhu s ostatními sítěmi v navrhovaných komunikacích. Předpokládá se asfaltový povrch komunikací. Napojení splaškové kanalizace je řešeno do stávající jednotné kanalizace DN 600 v ulici Ovocná. Součástí kanalizace jsou kanalizační šachty o DN 1000 mm. Celková trasa splaškové kanalizace je cca 2900 m'.

#### Trasa dešťové kanalizace, napojení:

Trasa dešťové kanalizace bude vedena v souběhu s ostatními sítěmi v navrhovaných komunikacích. Předpokládá se asfaltový povrch komunikací. Zaústění dešťové kanalizace je řešeno částečně do vodního toku Mašlonka, který se nachází na východní straně řešeného území, a částečně do odvodňovacího kanálu, který je veden východo západním směrem přes řešené území. Zaústění nutno projednat s Povodím Odry. Součástí kanalizace jsou kanalizační šachty o DN 1000 mm. Do dešťové kanalizace budou napojeny komunikace, zpevněné plochy a bezpečnostní přepady z objektů RD. Před zpracováním dalšího stupně dokumentace (DUR) je nutno zjistit výšku hladiny vodního toku pro určení výšky výustních objektů.

Hydrogeologický posudek pro zasakování dešťových vod je součástí dokladové části.

#### **Plyn:**

Zásobování plynem budoucí zástavby je řešeno prodloužením plynovodu do zájmové lokality z plynovodu vedeného v prostoru ulice Slezské. Přípojky vody k jednotlivým RD budou řešeny samostatnou dokumentací v dalších stupních projektové dokumentace.

#### Trasa plynovodu, napojení:

Plynovod bude veden v souběhu s ostatními sítěmi v navrhovaných chodnicích. Předpokládá se rozebíratelný povrch chodníků. Napojení prodloužení plynovodu bude na plynovodní řad v ulici Slezská. Za napojením bude na potrubí osazeno šoupě.

#### **Veřejné osvětlení:**

Nasvětlení nových veřejných komunikací bude provedeno výbojkovými svítidly osazenými na stožárech délky 8 m s výložníkem. Rozteč stožárů se předpokládá cca 25÷30 m. Vzhledem k rozsahu nově budované lokality rodinných domů bude pro veřejné osvětlení nachystán samostatný nápojný bod NN z distribuční soustavy.

Ovládání osvětlení bude signálním propojem z nejbližší spínací skříně stávajícího veřejného osvětlení při ulici Slezská.

#### **Distribuční rozvody NN:**

V lokalitě bude vybudována distribuční síť NN. Pro každou dvojici rodinných domů bude nachystána společná přípojková pojistková skříň se dvěma sadami pojistek. Skříň bude vždy umístěna na hranici pozemků. Z této skříně budou hlavním domovním vedením napojeny jednotlivé rodinné domy. Celá distribuční síť NN bude napájena přes samostatný transformátor 22/0,4 kV na stávající síť VN.

Dle vyjádření ČEZ (viz. dokladová část) není v řešeném území zavedena distribuční soustava el. energie. Napojení řešeného území na tuto soustavu je možné buď z ulice Slezská a nebo ul. Ovocná, případně také z areálu nemocnice. V případě nutnosti vybudování trafostanice doporučujeme toto řešit začleněním do navrhovaného objektu občanské vybavenosti při ulici Slezská. Ze strany ul. Ovocná by se totiž jednalo

#### **Rozvod SEK O2:**

V řešeném areálu bude proveden rozvod SEK společnosti O2 Czech Republic, a. s. Vzhledem k rozlehlosti areálu a počtu předpokládaných přípojek je uvažováno s rozvodem sítě FTTH. Před zahájením prací na projektové dokumentaci bude na obchodním oddělení O2 požádáno o určení nápojového bodu pro připojení lokality. Na základě toho bude zpracována PD pro přivedení optické sítě elektronických komunikací od nejbližšího nápojového bodu, určeného operátorem.

Optická síť bude řešena v trubkách HDPE uložených v zemi. V trubkách pak budou zafouknuty optické mikrokabely. U vstupu do areálu bude umístěn rozvaděč O2, ve kterém bude umístěn datový switch nebo nadzemní optická spojka. Na vytipovaných místech v areálu budou umístěny nadzemní optické spojky. Mezi spojkami budou vedeny páteřní trasy, tvořené vícevláknovými kabely, zafouknutými v trubkách HDPE. Od spojek budou vedeny optické mikrokabely 2vl., zafouknuté v mikrotrubičkách k jednotlivým koncovým uživatelům.

Trasy budou primárně řešeny dle ČSN 736005, trubky budou uloženy v zemi v písčitém loži, shora kryty kabelovou krycí deskou.

#### **Přeložka SEK O2**

Od dálničního tělesa podél ulice Slezská je vedena stávající trasa SEK společnosti O2. Trasa bude dotčena novou komunikací do areálu RD a úpravami zeleně. Část trasy pod budoucí komunikací bude zabezpečena před poškozením dopravou přeložením, nebo uložením do chrániček a zvýšením výšky krytí kab. trasy. Nová zeleň bude koncipována tak, aby respektovala stávající kab. trasu, nebo bude kabelová trasa přeložena mimo řešené území.

Před zahájením prací na projektové dokumentaci bude požádán pracovník ochrany sítě o vyjádření k řešené situaci. Po konzultaci s ním bude pak vyprojektována dokumentace přeložky kabelové trasy O2.

### Vedení VN

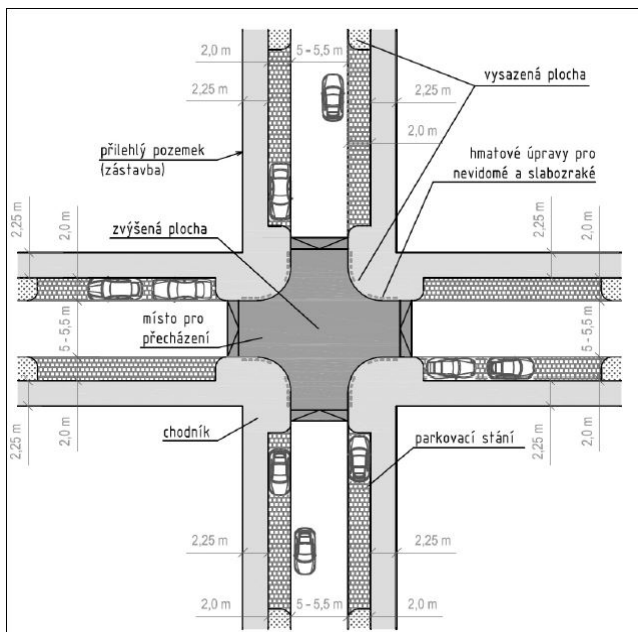
Stávající trasa vedení VN vedoucí řešeným územím bude zachována a bude respektováno ochranné pásmo.

### Tepl vod

Stávající teplovod vedoucí řešeným územím bude zachován. Vedení přes pozemky soukromých vlastníků bude řešeno věcnými břemeny.

### Dopravní infrastruktura :

Skrz území je navržena podél liniového parku komunikace s návrhovou rychlostí 50 km/h, která propojuje ulici Slezskou a Ovocnou. Dále jsou pak navrženy komunikace s návrhovou rychlostí 30 km/h, které jsou kolmé na páteřní komunikaci. Řešené území je také propojeno prodloužením stávající jednosměrné (v současnosti slepé komunikace) se stávající zástavbou při ulici Slezská. V území jsou umístěny sjezdy z jednotlivých pozemků a odstavná stání pro automobily. Menší parkoviště je umístěno na začátku území u objektu občanské vybavenosti. Pro zklidnění dopravy jsou zde navrženy zvýšené křižovatkové plochy. Viz. ilustrační obrázek:



**"Požadavek parkovacích míst pro navrhovaný stav dle ČSN 73 6110 a tabulky č.34":**

$$N = O_0 \times k_a + P_0 \times k_a \times k_p$$



$N$  celkový počet stání v řešeném území (u řešeného objektu)

$O_o$  základní počet odstavných stání

$P_o$  základní počet parkovacích stání

$k_a$  součinitel vlivu stupně automobilizace

$k_p$  součinitel vlivu polohy řešeného území

ODSTAVNÁ STÁNÍ: Rodinný dům

Účelová jednotka: byt do 100 m<sup>2</sup> celkové plochy počet úč. jed. na 1 stání: 1

Účelová jednotka: byt nad 100 m<sup>2</sup> celkové plochy počet úč. jed. na 1 stání: 0,5

$O_o$ =bytů/počet uč.j.

PARKOVACÍ STÁNÍ: Obytné okrsky

Účelová jednotka: obyvatel

počet úč. jed. na 1 stání: 20

$$P_o = 146 \times 4 / 20 = 29,2$$

$$N = 146 / 0,5 \times 1 + 29,2 \times 1 \times 1 = 322 \text{ stání}$$

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$$

$N$  celkový počet stání v řešeném území (u řešeného objektu)

$O_o$  základní počet odstavných stání

$P_o$  základní počet parkovacích stání

$k_a$  součinitel vlivu stupně automobilizace

$k_p$  součinitel vlivu polohy řešeného území

**Objekt občanské vybavenosti:**

$$N = 900 / 30 = 30 \text{ míst}$$

**V návrhu je třeba 352 parkovacích míst.**

## A.4. VLASTNICKÉ VZTAHY A ETAPIZACE

### Vlastnické vztahy a veřejně prospěšné stavby:

Vlastnické vztahy jsou patrné z výkresu 06 - Situace vlastnických vztahů a veřejně prospěšných staveb. V řešeném území se jedná o pozemky ve vlastnictví České republiky, Moravskoslezského kraje, Města Bohumín a soukromých vlastníků.

#### Parcely – k.ú. Starý Bohumín 754897:

- 476/1** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 21 393 m<sup>2</sup>
- 1117/2** - Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava – 1 859 m<sup>2</sup>
- 1117/3** - Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava (43/48), Šabacka Nadia, Wandy 57, Chorzów II, Polsko (5/48) – 202 m<sup>2</sup>
- 1117/4** - Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava – 610 m<sup>2</sup>
- 1242/1** - Durčok Marek, Opletalova 5, Skřečoň, 73531 Bohumín – 122 m<sup>2</sup>
- 1242/3** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 5 704 m<sup>2</sup>
- 1242/4** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 9 m<sup>2</sup>
- 1242/5** - Durčok Marek, Opletalova 5, Skřečoň, 73531 Bohumín – 88m<sup>2</sup>
- 1242/6** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 388 m<sup>2</sup>
- 1242/7** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 1 m<sup>2</sup>
- 1242/8** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 32 735 m<sup>2</sup>
- 1242/9** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 2 332 m<sup>2</sup>
- 1242/10** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 1 695 m<sup>2</sup>
- 1242/11** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 171 m<sup>2</sup>
- 1242/12** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 8 m<sup>2</sup>
- 1244/1** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 51 102m<sup>2</sup>
- 1244/2** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 26 606 m<sup>2</sup>
- 1244/3** - Baginský Martin, Fráni Šrámka 2435/7, Mariánské Hory, 70900 Ostrava (12/192)
- Čeřenský Jiří, Bezručova 236, Záblatí, 73552 Bohumín (6/12)
  - Šabacka Nadia, Wandy 57, Chorzów II, Polsko (20/192)
  - Tvrdá Irena Teresa, Svat. Čecha 1093, Nový Bohumín, 73581 Bohumín (1/6)
  - Widenková Urszula Joanna, č.p. 43, 79336 Malá Morávka (1/6)
- 1244/4** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 1 128 m<sup>2</sup>
- 1255/1** - Česká republika – 3 926 m<sup>2</sup>

- 1255/3** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 1 204 m<sup>2</sup>
- 1255/4** - Baginský Martin, Fráni Šrámka 2435/7, Mariánské Hory, 70900 Ostrava (12/192)
- Čeřenský Jiří, Bezručova 236, Záblatí, 73552 Bohumín (6/12)
  - Šabacka Nadia, Wandy 57, Chorzów II, Polsko (20/192)
  - Tvrdá Irena Teresa, Svat. Čecha 1093, Nový Bohumín, 73581 Bohumín (1/6)
  - Widenková Urszula Joanna, č.p. 43, 79336 Malá Morávka (1/6) – 128 m<sup>2</sup>
- 1256/1** - Česká republika – 4 201 m<sup>2</sup>
- 1256/2** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 25 m<sup>2</sup>
- 1256/3** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 110m<sup>2</sup>
- 1256/4** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 205 m<sup>2</sup>
- 1256/5** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 106 m<sup>2</sup>
- 1258/1** - Česká republika - 131 939 m<sup>2</sup>
- 1261/1** - Laňka Alfons Ing., Pionýrská 1232/34, 74801 Hlučín – 81 495 m<sup>2</sup>
- 
- 1262** - Česká republika – 10 637 m<sup>2</sup>
- 1264/1** - Durčok Marek, Opletalova 5, Skřečoň, 73531 Bohumín - 4 501m<sup>2</sup>
- 1265/1** - Durčok Marek, Opletalova 5, Skřečoň, 73531 Bohumín – 57 183m<sup>2</sup>
- 1265/3** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 20 382m<sup>2</sup>
- 1265/4** - Město Bohumín, Masarykova 158, Nový Bohumín, 73581 Bohumín – 27m<sup>2</sup>
- 1275/1** - Česká republika – 6 086 m<sup>2</sup>
- 1382/1** - Česká republika – 499 m<sup>2</sup>
- 1382/2** - Česká republika – 16 m<sup>2</sup>
- 1382/3** - Česká republika – 18 m<sup>2</sup>
- 1382/4** - Česká republika – 71 m<sup>2</sup>
- 1382/6** - Česká republika – 547 m<sup>2</sup>

Mezi veřejně prospěšné stavby navržené ve studii patří objekt občanské vybavenosti, veřejné komunikace a chodníky a zelené plochy a parky s navrhovanými hřišti.

### Etapizace :

Velkým přínosem tohoto návrhu je možnost postupné výstavby. První etapou je doplnění zástavby při ulici Slezská, líniový park, páteřní komunikace s přílehlými parcelami a objekt občanské vybavenosti. Dalšími třemi etapami jsou jednotlivé ulice kolmé na páteřní komunikace od severní části řešeného území.

## A.5. KVALIFIKOVANÝ ODHAD NÁKLADŮ

Odborný odhad nákladů – příprava území (ceny bez DPH):

vodovod - 2500 Kč/bm	2500x2573=	6 432 500 Kč
kanalizace splašková - 5000 Kč/bm	5000x2884=	14 420 000 Kč
kanalizace dešťová - 5000 Kč/bm	5000x2861=	14 305 000 Kč
plynovod - 2500 Kč/bm	2500x2732=	6 830 000 Kč
veřejné osvětlení - 1000 Kč/bm	1000x3599=	3 599 000 Kč
- lampy uliční – 44 500 Kč/ks	44500x161=	7 164 500 Kč
- lampy parkové – 31 000 Kč/ks	31000x36=	1 116 000 Kč
silnoproud - 1000 Kč/bm	1000x4760=	4 760 000 Kč
slaboproud - 1000 Kč/bm	1000x4808=	4 808 000 Kč
komunikace - 9000 Kč/bm	9000x3475=	31 275 000 Kč
parkování - 1250 Kč/m <sup>2</sup>	1250x2011=	2 513 750 Kč
cyklostezky - 1200 Kč/m <sup>2</sup>	1200x3032=	3 638 400 Kč
chodníky - 1800 Kč/bm	1800x6950=	12 510 000 Kč
lávka		2 000 000 Kč
most		20 000 000 Kč
zeleň - trávník - 30 Kč/m <sup>2</sup>	30x56295=	1 688 850 Kč
- strom – 5 000 Kč/ks	5000x391=	1 955 000 Kč
dětská hřiště		3 000 000 Kč
sportoviště		12 000 000 Kč
úprava břehů Mašloňky		20 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>174 016 000 Kč</b>

**Odhad nákladů neobsahuje samotné rodinné domy, jejich pozemky a oplocení, a objekt občanské vybavenosti.**