

# KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## OPIS TECHNICZNY - SPIS TREŚCI

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	1
1 PRZEDMIOT INWESTYCJI.....	2
2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	2
2.1 Opis stanu istniejącego.....	2
2.2 Rozbiórki.....	3
3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	3
3.1 Obiekty kubaturowe.....	3
3.2 Obiekty budowlane.....	4
3.3 Urządzenia budowlane.....	4
3.4 Układ komunikacyjny.....	5
3.5 Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.....	6
3.6 Zieleń.....	6
4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI (SPEŁNIENIE WYMAGAŃ MPZP).....	6
4.1 Bilans terenu.....	6
5 SPEŁNIENIE WYMAGAŃ MPZP ORAZ PODRĘCZNIKA LICENCYJNEGO PZPN DLA KLUBÓW PIERWSZEJ LIGI.....	6
6 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.....	7
7 PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA.....	7
7.1 Zagrożenia dla środowiska.....	7
7.2 Zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników.....	7

## **1 PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem inwestycji jest modernizacja stadionu piłkarskiego z dostosowaniem go do wymogów PZPN dla stadionów I ligowych oraz opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dwóch boisk do gry w piłkę nożną z nawierzchnią ze sztuczną trawą, o wymiarach 2 x 20 x 40 m o lekkiej konstrukcji krytej membraną PCV z możliwością podnoszenia boków wraz z połączeniem tych hal łącznikiem z halą OSiR i zaprojektowaniu w jej podtrybuniu pomieszczeń socjalnych (szatni oraz łazienek) - przy ul. Ceglanej 1 w Stargardzie.

## **2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **2.1 Opis stanu istniejącego**

#### **2.1.1 Zabudowa**

Teren inwestycji zawiera w kompleksie sportowym, w którego bezpośrednim sąsiedztwie wyszczególnić można m.in. następujące obiekty budowlane:

- Budynek hali sportowej OSiR z podtrybunem (B),
- Budynek zaplecza szatniowego dla boisk piłkarskich (C),
- Budynki gospodarczo-garażowe (D, E),
- Trybuna główna niezadaszona po wschodniej stronie boiska głównego,
- Trybuny niezadaszone po południowej stronie boiska głównego (t1-1, t1-2),
- Trybuna zadaszona po zachodniej stronie boiska głównego przeznaczona do pozostawienia (TRYBUNA 2),
- Parking z nawierzchnią głównie betonową, znajdujący się pomiędzy istniejącą trybuną główną a ulicą Ceglana, zajmujący przestrzeń na całej długości trybuny głównej aż po halę OSiR (B).

Teren przewidziany pod projektowane obiekty wykorzystywany jest obecnie zgodnie z przeznaczeniem, tj obiekt sportowy o funkcji stadionu piłkarskiego. Planowana budowa obiektów wskazanych w punkcie 1 opisu, pozostaje w kolizji z budynkami C, D, E, istniejącą trybuną główną oraz trybunami t1-1, t1-2 – w koncepcji przeznaczonymi do wyburzenia.

#### **2.1.2 Układ komunikacyjny**

Obsługa komunikacyjna obiektu odbywa się obecnie bezpośrednio z wjazdów z ul. Ceglanej, z ul. Bułgarskiej oraz pośrednio, poprzez teren hali OSiR z wjazdu z ul. Pierwszej Brygady. Zapewniony jest dojazd do wszystkich i obiektów kompleksu sportowego, a tym samym do obiektów projektowanych.

Obecnie pomiędzy parkingiem przy ul. Ceglanej oraz teren w bezpośrednim sąsiedztwie zachodniego wejścia do podtrybunia hali OSiR istnieje różnica wysok za pośrednictwem pochylnią.

#### **2.1.3 Zieleń**

Na obszarze inwestycji występuje zieleń niska, średnia i wysoka o różnym stopniu urządzenia.

W związku z planowaną budową, przewiduje się wykonanie wycinek, w tym drzew po południowej stronie boiska głównego tj. pomiędzy istniejącymi trubunami przeznaczonymi do rozbiórki a halą OSiR.

#### 2.1.4 Ukształtowanie terenu

Teren inwestycji, ze względu na swą funkcję, jest stosunkowo płaski. Zasadniczo daje się wyróżnić 2 poziomy terenu. Pierwszy to poziom terenu boiska głównego oraz poziom w sąsiedztwie zachodniego wejścia do hali OSiR na rzędnej ok. 29m. Drugi to poziom parkingu przy ul. Ceglanej na rzędnej ok. 31m.

## 2.2 Rozbiórki

Do rozbiórki przewidziano budynki oznaczone na rysunku literami C, D, E, trybunę główną oraz t1-1, t1-2 (B15) oraz szereg obiektów terenowych tj:

- murki oporowe np. wzdłuż trybuny głównej,
- schody terenowe,
- istniejące nawierzchnie utwardzenia terenu
- część elementów technicznego uzbrojenia terenu pozostające w kolizji z planowanymi obiektami.

## 3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

### 3.1 Obiekty kubaturowe

#### 3.1.1 Budynek zaplecza stadionu (A)

Projektuje się budynek 3 kondygnacyjny na planie zbliżonym do prostokąta, zorientowanego dłuższym bokiem w kierunku ca. północ – południe. Budynek częściowo znajdujący się pod projektowaną trybuną główną (TRYBUNA 1) zlokalizowany będzie w miejscu istniejącej trybuny głównej tj pomiędzy boiskiem głównym a ul. Ceglana.

Projektuje się obiekt o następujących parametrach:

- długość max. ok.: 85 m,
- szerokość max. ok.: 16 m,
- wysokość max ok.: 12 m do stropu nad ostatnią kondygnacją,
- wysokość max ok.: 14 m do zadaszenia nad częścią trybuny.

#### 3.1.2 Przekrycie boisk treningowych.

W miejscu istniejących trybun po południowej stronie głównego boiska (t1-1, t1-2), przewidziano budowę dwóch boisk do gry w piłkę nożną z nawierzchnią ze sztuczną trawą, o wymiarach zbliżonych do 20 x 40 m. Nad boiskami planuje się budowę przekrycia o lekkiej konstrukcji, krytej membraną PCV, z możliwością podnoszenia jej boków. Rozmiar przekrycia i w związku z tym rozmiar boiska uzależniony jest od odległości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przewidzianymi w MPZP. Odległości pomiędzy tymi liniami wynosi ca. 20,5m, co skutkować będzie ograniczeniem szerokości boisk do ok 18m. W celu połączenia projektowanych krytych boisk z zapleczem szatniowym w hali OSiR, przewidziano wykonanie rozkładanego łącznika o parametrach zbliżonych do rozkładanych tuneli piłkarskich. Rozwiązanie takie wynika również z

ograniczeń wynikających z MPZP, który obszar pomiędzy halą a boiskiem piłkarskim wyłącza z jakiegokolwiek stałej zabudowy, zakazując jednocześnie realizacji obiektów tymczasowych.

Projektowana przekrycie dwóch boisk treningowych ma następujące wymiary:

- długość: ca. 90 m
- szerokość: ca. 20,5 m
- wysokość: ok. 10,5 m

### **3.2 Obiekty budowlane**

#### **3.2.1 Trybuna główna (TRYBUNA 1)**

W miejscu istniejącej trybuny głównej przewiduje się wykonanie nowej, spełniającej wymagania obowiązujących przepisów i norm – w tym wymagań podręcznika licencyjnego PZPN dla klubów pierwszej ligi. Planowana liczba indywidualnych miejsc siedzących (liczona łącznie z miejscami na istniejącej TRYBUNIE 2) będzie wynosiła 2000. Trybuna będzie połączona z budynkiem zaplecza stadionu oraz będzie posiadać zadaszenie dla kibiców nad minimum 500 miejscami.

#### **3.2.2 Trybuna gości**

W pobliżu północno-wschodniego narożnika płyty boiska przewidziano wykonanie SEKTORA GOŚCI, z własną układem parkingowym wydzielonym wymaganym ogrodzeniem. Wewnątrz tego sektora planuje się wykonanie trybuny dla kibiców drużyny gości o ilości miejsc stanowiącej 5% łącznej pojemności stadionu tj. 100 indywidualnych miejsc siedzących.

#### **3.2.3 Oświetlenie sportowego**

W narożnikach płyty stadionu przewiduje się wykonanie czterech masztów oświetleniowych o wysokości ponad 30 m z możliwością montażu opraw oświetleniowych zapewniających utrzymanie minimalnego średniego natężenia oświetlenia pionowego o wartości 1400 Ev(lx), z wyposażeniem w niezależny system zasilania awaryjnego zapewniającym natężenie światła min. 800 Ev(lx).

#### **3.2.4 Oświetlenie użytkowe terenu**

Przewiduje się zaprojektowanie oświetlenia zewnętrznego terenu poprzez lampy na słupach z oprawami zewnętrznymi, parkowymi: wys. 4,0 - 6,0m,

#### **3.2.5 Schody terenowe**

W sąsiedztwie projektowanych obiektów, w celu niwelacji różnic wysokości, przewiduje się zaprojektowanie zewnętrznych schodów żelbetowych z barierkami zabezpieczającymi przed wypadnięciem. Minimalna wysokość barierki zabezpieczających 110 cm.

### **3.3 Urządzenia budowlane**

#### **3.3.1 Ogrodzenia**

Zgodnie z wymaganiami podręcznika licencyjnego PZPN dla klubów pierwszej ligi przewiduje się wykonanie szeregu ogrodzeń, w tym ogrodzeń wewnętrznych oddzielających poszczególne grupy użytkowników oraz ogrodzenia zewnętrznego wydzielającego teren imprezy masowej.

#### **3.3.2 Piłkochwyty**

Wzdłuż końcowych linii boiska głównego przewiduje się wykonanie piłkochwyty o wysokości 6m.

### 3.4 Układ komunikacyjny

Przewiduje się przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego na terenie objętym planowaną inwestycją. Planowana przebudowa uwzględnia ustalenia MPZP oraz wymagania podręcznika licencyjnego PZPN dla klubów pierwszej ligi w zakresie następujących podstawowych założeń

#### 3.4.1 Wjazdy na teren stadionu.

Przewiduje się wykonanie następujących wjazdów:

I – wjazd przeznaczony głównie dla samochodów mediów, samochodów służb zabewniających bezpieczeństwo na stadionie oraz dla autobusów kibiców drużyny gości. Wjazd kontrolowany w zakresie organizacji przyjazdu i wyjazdu wymienionych powyżej grup użytkowników przez organizatora meczu.

II - wjazd przeznaczony do obsługi parkingu dla samochodów kibiców (głównie VIP). W sąsiedztwie wjazdu przewidywana jest kontrola w zakresie organizacji przyjazdu i wyjazdu do wydzielonych miejsc postojowych.

III - wjazd przeznaczony do obsługi parkingu dla samochodów kibiców (głównie miejscowych nie będących kibicami VIP).

IV – wjazd przeznaczony głównie dla autokarów z piłkarzami drużyny gospodarzy i gości.

V – wjazd z ulicy Bułgarskiej przeznaczony dla kibiców korzystających z TRYBUNY 2, przeznaczony również do przejazdu pojazdów służb zapewniających bezpieczeństw podczas meczu.

#### 3.4.2 Parkingi i miejsca postojowe

Na terenie planowanego obiektu przewidziano szereg miejsc parkingowych oraz miejsca postojowe dla różnych grup użytkowników w ilości zgodniej z wymaganiami MPZP oraz wymaganiami podręcznika licencyjnego PZPN dla klubów pierwszej ligi, w tym:

PARKING I (6 MP) – dla dziennikarzy w sąsiedztwie placu dla samochodów mediów (PWT) przeznaczonych do transmisji telewizyjnej. Miejsca zlokalizowano po wschodniej stronie płyty stadionu, wzdłuż ulicy Ceglanej.

PARKING II (37 MP) – dla kibiców (głównie miejscowych). Miejsca zlokalizowano po wschodniej stronie płyty stadionu, wzdłuż ulicy Ceglanej.

PARKING VIP (25 MP) – dla kibiców VIP, dla którego przewiduje się możliwość organizacji kontroli dostępu na czas rozgrywania np. ligowych meczy piłkarskich. Miejsca zlokalizowano po wschodniej stronie płyty stadionu, wzdłuż ulicy Ceglanej.

PARKING III - (24 MP) – dla kibiców (głównie miejscowych). Miejsca zlokalizowano po wschodniej stronie płyty stadionu, wzdłuż ulicy Ceglanej.

BUS – miejsca postojowe dla 2 autokarów dla piłkarzy, z dojściem pieszym do budynku zaplecza stadionu. Miejsca zlokalizowano po południowej stronie płyty stadionu z dojazdem od strony ulicy Pierwszej Brygady.

SŁUŻBY - miejsca postojowe dla pojazdów straży pożarnej, policji i pogotowia ratunkowego. Miejsca zlokalizowano po północnej stronie płyty stadionu z dojazdem od strony ulicy Ceglanej z możliwością przejazdu do ulicy Bułgarskiej.

### 3.5 Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu

W koncepcji przewiduje się konieczność wykonania projektów przebudowy przyłączy i zewnętrznych instalacji zewnętrznych wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.

### 3.6 Zieleń

Przewiduje się uzupełnienie trawników i nasadzeń zastępczych po wykonania wymaganych wycinek.

## 4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI (SPEŁNIENIE WYMAGAŃ MPZP)

Obszar inwestycji leży w ramach terenu elementarnego UT.3. Teren o przeznaczeniu na ogólnodostępne urządzenia sportowe i turystyczne.

### 4.1 Bilans terenu

1	Elementy zagospodarowania terenu:	Warunki MPZP	Powierzchnia [m2]
2	Powierzchnia terenu elementarnego UT.3	Nie dotyczy	47 205m2 (4,7205ha)
3	Powierzchnia działki nr 118	Nie dotyczy	46 549m2 (4,6549ha)
4	Powierzchnia zakresu opracowania	Nie dotyczy	29 137m2 (2,9137ha)
5	Powierzchnia zabudowy (istniejąca + projektowana łącznie dla działki nr 118)	Max. PZ=0,25 (tj. 11 801,25m2)	1 509,39+1 433,89=2 943,28m2 tj. 0,06 < 0,25 <b>warunek spełniony</b>
	Obiekty projektowane	Nie dotyczy	1 509,39
	Obiekty istniejące	Nie dotyczy	1 433,89
	Obiekty do rozbiórki	Nie dotyczy	835,5m2
6	Powierzchnie utwardzone (istniejąca i projektowana łącznie dla działki nr 118)	Nie dotyczy	9 845,7m2
7	Powierzchnia biologicznie czynna (istniejąca i projektowana łącznie dla działki nr 84/7)	Min. TZ=0,20 (tj. 9 441m2)	34 416m2 tj. 0,73 > 0,20 <b>warunek spełniony</b>

## 5 SPEŁNIENIE INNYCH WYMAGAŃ MPZP ORAZ PODRĘCZNIKA LICENCYJNEGO PZPN DLA KLUBÓW PIERWSZEJ LIGI.

Koncepcja przewiduje zaprojektowanie obiektów budowlanych w zakresie i standardzie wymaganym aktualnym na sezon 2018/2019 podręcznikiem PZPN dla klubów pierwszej ligi z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejącego obiektu. Jako główne ograniczenie należy wymienić orientację trybuny głównej oraz stanowisk kamer TV względem stron świata. Orientacja w kierunku zachodnim będzie powodowała „oślepianie” widzów oraz kamer TV przez zachodzące słońce. Skala obiektu powoduje również, że część wymagań kryteriów „C” dla produkcji telewizyjnej nie będzie mogła być spełniona (np. rozmieszczenie i wysokość montażu podestów dla kamer TV).

Ponadto, o czym wspomniano powyżej, wymagania MPZP w zakresie nieprzekraczalnych linii

zabudowy oraz przeznaczenia terenów spowodują zmniejszenie szerokości krytych boisk treningowych do ok. 18m, co związane jest z zapewnieniem stref bezpiecznych od przeszkód wzdłuż bocznych linii boisk (min. 1m)

## **6 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**

Teren inwestycji położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard – Goleniów.

Teren inwestycji położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I”.

## **7 PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA**

### **7.1 Zagrożenia dla środowiska**

Projektowany obiekt nie niesie ze sobą dodatkowych, nowych zagrożeń dla środowiska, które obecnie nie występowałyby na obszarze inwestycji.

Przeprowadzenie inwestycji wymagało będzie uzyskania Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. Decyzja środowiskowa).

### **7.2 Zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników**

Projektowany obiekt zaprojektowano zgodnie ze standardami higienicznymi wymaganymi od tego typu budynków i nie niesie ze sobą zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników.

Opracował:

arch. Robert Dawidowski

upr. bud. Nr: 50/Sz/2000