

OPIS TECHNICZNY

**do projektu zagospodarowania działki nr geod. 1560/22 w Sejnach
pod budowę hali sportowej dla Powiatowego Centrum Sportu w Sejnach**

Jednostka ewidencyjna: 20090_1 Sejny _m,

Obręb ewidencyjny: 200901_1.0001 Sejny

KATEGORIA OBIEKTU XV

**Inwestor: Starostwo Powiatowe w Sejnach,
ul. 1- go Maja 1,
16-500 Sejny**

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Zlecenie Inwestora w trybie przetargu nieograniczonego.
- Uzgodnienie funkcji z Inwestorem.
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny przyjętego uchwałą nr VII/35/07 Rady Miasta Sejny z dnia 30 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2007r. Nr 145, poz. 1339)
- Dokumentacja badań podłoża gruntowego opracowane przez mgr Piotra Ranta z firmy Uni-Geo.
- Mapa w skali 1:500.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania działki nr geod. 1560/22 w Sejnach pod budowę budynku hali sportowej dla Powiatowego Centrum Sportu w Sejnach

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

3.1. Istniejący stan zagospodarowania.

Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest Zespół Szkół Ogólnokształcących oraz dwa budynki: gospodarczy oraz garażowy przeznaczone do rozbiórki (wg odrębnego opracowania). Dostęp do przedmiotowego terenu z ulicy Łąkowej. Przedmiotowy teren opracowania jest zabudowany i uzbrojony w infrastrukturę techniczną: wodę, kanalizację sanitarną, telekomunikację, elektroenergetyczną.

3.2. Projektowane zagospodarowanie.

Zgodnie z ustaleniami MPZP dla terenu w granicach A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-Ł-A projektuje się halę sportową. Wejście główne do hali sportowej od strony północnej i południowej, pozostałe wejścia zlokalizowane po stronie wschodniej i zachodniej. Od strony południowej wejście do węzła cieplnego. Wyznaczono tereny zielone wraz z ciągami pieszo-jezdnymi jak pokazano na projekcie zagospodarowania działki. Działka jest skomunikowana z ulicą Łąkową przez zaprojektowanie zjazdu w północno-wschodniej części działki oraz z istniejącego zjazdu od wschodniej strony działki. Na przedmiotowym terenie projektuje się 54 miejsc parkingowych w tym 2 dla niepełnosprawnych oraz 2 miejsca parkingowe dla autokarów.

Bilans powierzchni			
Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]	Procentowy udział w pow. opracowania
1	Powierzchnia opracowania	22159	100,00 %
2	Powierzchnia zabudowy projektowanej	1815,37	8,19 %
3	Powierzchnia zabudowy istniejącej	2270,52	10,24 %
4	Powierzchnia projektowanych utwardzeń	2244,27	10,12 %
5	Powierzchnia istniejących utwardzeń	2337,57	10,55 %
6	Powierzchnia zieleni	13491,27	60,90 %

3.3. Ochrona konserwatorska.

Działka nr geod. 1560/22 w Sejnach położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrona ekspozycji – „E”. W strefie tej wprowadzono ograniczenia nowoprojektowanych budynków do 12,5m. Projektowana hala ma wysokość 11,55m wysokości.

We wskazanej strefie obowiązuje ochrona ekspozycji w tym drzew o najwyższych walorach przyrodniczych, krajobrazowych. Ochronę drzew przyjęto do maksimum możliwości – jednak należy wyciąć ok. 23 drzew liściastych + drzewa o marginalnym znaczeniu.

3.4. Inne ustalenia:

a) Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu, wg projektu instalacji wody.
- Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, wg projektu instalacji ścieków sanitarnych.
- Wpływ obiektu budowlanego na właściwości akustyczne oraz emisję drgań, promieniowanie pola elektromagnetycznego oraz innych zakłóceń – nie występują.

- b) **Wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.**

Nie dotyczy.

- c) **Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.**

Nie występują.

3.5. Usuwanie nieczystości stałych.

Przewidziano czasowe gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w istniejącej osłonie śmietnikowej zlokalizowanej przy kotłowni na terenie szkoły. Docelowo wywóz śmieci na legalne wysypisko przez firmy specjalistyczne – wg aktualnej ustawy o odpadach.

4. ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU NA ŚRODOWISKO.

Projektowana hala sportowa realizowana wg projektu technicznego nie zalicza się w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2013 poz. 817) zarówno do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jak i do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie spowoduje kolizji z kwalifikacją zagospodarowania przestrzennego terenu na którym będzie się znajdować. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na przedmiotowy teren inwestycji, woda z istniejącego wodociągu miejskiego, ścieki do istniejącej kanalizacji miejskiej. Uciążliwość związana z funkcjonowaniem przedmiotowego obiektu zamknie się w granicach terenu działki na którym obiekt zostanie zrealizowany.

5. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Na podstawie art. 20 ust. 1 pkt. 1C ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 27 marca 2015 r. poz. 443) dokonano analizy budowy hali sportowej w zakresie obszaru oddziaływania tegoż obiektu na sąsiednie działki. Projektowana hala sportowa stanowi jeden kompleks zespołu dydaktyczno-sportowego. Projektowana hala została zaprojektowana po północnej stronie budynku dydaktycznego.

Wpływ na sąsiedztwo obszar oddziaływania przez budynek projektowany

Charakterystyka zabudowy sąsiedniej względem granic działki:

- **Wschodniej** – dz. nr 1560/14 (pobocze, chodnik) i 1561/4 odległość od granicy od 8,7m do 9,5 m – istniejąca droga ul. Łąkowa

- **Zachodniej** – dz. nr 1559/38 odległość od granicy 5,0 m – stadion Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
- **Północnej** – dz. nr 1560/13 odległość 19,7m od granicy – działka niezabudowana
- **Południowo - zachodniej** – dz. nr 1589 odległość min. 156 m od granicy działki – istniejąca droga ul. Konarskiego

Na podstawie § 12 WT warunek usytuowania budynku w relacji do granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi zostaje spełniony.

Stosownie do wymogów §13.1. oraz §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych odległość między budynkiem szkoły a niższą częścią projektowanego budynku hali o wysokości 7,20 m od poziomu terenu – wynosi ok 33,40 m. Tym samym nie zachodzi negatywne zjawisko ani zacieniania ani przesłaniania w stosunku do istniejącego budynku dydaktycznego. Przesłanianie jak i zacienianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach nie występuje.

Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późniejszymi zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do zapisu:

- Rozdział 3 – Miejsca postojowe dla samochodów osobowych § 18,19

Usytuowanie miejsc parkingowych zgodnie z WT w analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

- Rozdział 4 – Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.

Usytuowanie miejsca dla pojemników na odpady zgodnie z WT nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

Dział VI Bezpieczeństwo pożarowe

- Rozdział 2 – Odporność pożarowa budynków §213 i §217
- Rozdział 7 – Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe §271 budynek niski (N) zaliczony do klasy ZL I i ZLIII – zgodnie z §212 – klasa odporności ogniowej „C”

Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego od strony południowej odległość wynosi 33,4 m warunek minimalnej odległości 8,0 m zostaje spełniony. Od strony północnej, wschodniej i zachodniej z uwagi na brak zabudowy zagrożenie nie występuje.

Po powyższej analizie uwzględniając przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji i na ich podstawie wyznaczono obszar oddziaływania przedmiotowego budynku hali sportowej który mieści się w całości na działce na której został zaprojektowany. (dz. nr 1560/22 – działka Inwestora)

6. ZGODNOŚĆ NINIEJSZEGO PROJEKTU Z USTALENIAMI ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU.

Niniejszy projekt zgodny jest z ustaleniami zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny w zakresie lokalizacji projektowanego budynku, jego gabarytów i programu funkcjonalno – użytkowego. Przedmiotowy teren opracowania zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem 52U/O w ww. miejscowym planie.

Zgodnie z §101 ust.3 i 4 ww. planu zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej terenu 52U/O są następujące:

- strefa ochrony konserwatorskiej – ochrona ekspozycji – „E”. W strefie tej wprowadzono ograniczenia nowoprojektowanych budynków do 12,5m. Projektowana hala ma wysokość 11,55m wysokości.
- zachowanie istniejącej roślinności drzewiastej i krzewiastej, ze szczególnym uwzględnieniem drzew pojedynczych, alei i szpalerów w wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz grup cennych, wielogatunkowych zadrzewień. – w projektowanej inwestycji przyjęto możliwie największą ochronę zieleni istniejącej. Jednak należy wyciąć ok. 23 drzew liściastych + drzewa o marginalnym znaczeniu.

Zgodnie z §101 ust.6 ww. planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 52U/O są następujące:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – ustala się nie więcej niż 25% – zaprojektowano 18.43 % tj. $1815,37\text{m}^2$ (powierzchnia całkowita projektowanego budynku) + $2270,52\text{m}^2$ (powierzchnia całkowita istniejących budynków) = $4085,89\text{m}^2$ co daje 18,43% w stosunku do powierzchni działki wynoszącej $22159,00\text{m}^2$;
- wymagana minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% – zaprojektowano 60,90% tj. powierzchnia biologicznie czynna istniejąca i projektowana na terenie 52U/O wynosi łącznie $13497,27\text{m}^2$ co daje 60,90% w stosunku do powierzchni działki wynoszącej $22159,00\text{m}^2$;
- gabaryty zabudowy – maksymalnie do 12 m – zaprojektowano 1 i 2 kondygnacje nadziemne, o wysokości 11,55 m od poziomu gruntu.
- geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku od $30^\circ - 45^\circ (+3^\circ)$
- zaprojektowano dachy o nachyleniu 11° i 7° co jest zgodne z ustaleniami planu.
- zakaz stosowania kolorów: zielonych, niebieskich oraz fioletowych i ich odcieni – na pokryciach dachowych – przyjęto kolor szary RAL 7036.

Zgodnie z §41 ust.1 pkt. 8 rozdziału 5 ww. planu :

- jest wymóg realizacji miejsc parkingów dla obiektów sportowych - 35 m. p. ./100 użytkowników jednocześnie.

Zakłada się średnie obciążenie sali - 3 klasy po 30 osób + 10 osób obsługi to jest ok. 100 osób. - zaprojektowano 56 m. p. - co spełnia wymogi planu.

OPRACOWAŁ: