

ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE – WSTĘPNA KONCEPCJA
BUDOWY HALI SPORTOWEJ GIER ZESPOŁOWYCH
W COS OPO W SPALE

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest „**Budowa hali sportowej do gier zespołowych**” zlokalizowanej na terenie działki ewidencyjnej nr 54/9 przy Alei Prezydenta Ignacego Mościckiego 6 w Spale wraz z pełną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu i wyposażeniem. Zgodnie z założeniami obiekt przeznaczony będzie do realizacji zadań w zakresie zapewnienia warunków szkolenia prowadzonego przez polskie związki sportowe i inne podmioty działające w obszarze kultury fizycznej. W szczególności hala powinna zapewnić możliwość prowadzenia zajęć treningowych w dyscyplinach:

- piłka siatkowa,
- koszykówka,
- piłka ręczna,
- piłka nożna halowa,
- zajęcia i rozgrywki dla osób z niepełnosprawnościami,
- ogólnorozwojowe zajęcia sportowe,

Podstawowym celem inwestycji jest stworzenie nowego obiektu treningowego dla potrzeb Polskiego Związku Piłki Siatkowej, a w szczególności uczniów szkoły SMS PZPS.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka nr 54/9 leży na terenie, na którym nie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa przeznaczenie terenu zgodnie z planowaną zabudową usługowo – sportową.

Działka nr ew. 54/9 jest ogrodzona i zabudowana budynkami i obiektami sportowymi Centralnego Ośrodka Sportu, Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Spale. Nowa hala sportowa zostanie wzniesiona w północno-zachodniej części działki, w bezpośrednim sąsiedztwie hali sportowej wielofunkcyjnej oraz hali sportów walki. Od strony północnej hala będzie zbliżona do granicy działki i terenu leśnego.

W miejscu planowanej inwestycji aktualnie znajduje się budynek zaplecza technicznego (warsztaty, garaże). Na terenie tzw. placu opałowego znajduje się zbiornik zapasowego źródła paliwa płynnego dla kotłowni (olej opałowy). W związku z realizacją inwestycji budynek warsztatowy będzie podlegać całkowitej rozbiórce, a zbiornik wydołowaniu. Parametry istniejącego budynku warsztatowego:

- ✓ Powierzchnia zabudowy: 1.390 m²
- ✓ Powierzchnia użytkowa: 1.053 m²
- ✓ Kubatura: 6.936,00 m³

W zakresie robót rozbiórkowych należy przewidzieć również:

- ✓ wydołowanie zbiornika oleju opałowego (paliwo zapasowe dla kotłowni) i demontaż instalacji paliwowej do kotłowni.

- ✓ Przeniesienie agregatu prądotwórczego do nowego pomieszczenia – narożnik hali sportów walki- wraz z przełączeniem całości instalacji.

3. PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- 1) Wybór lokalizacji obiektu uzasadniony jest istniejącym stanem zagospodarowania działki 54/9 - lokalizacja obiektów istniejących, dostępność infrastruktury technicznej oraz wielkość terenu, jaki można przeznaczyć pod nową inwestycję. Powierzchnia terenu, na którym przewiduje się lokalizację nowego obiektu wynosi ok. 5500m² zgodnie z załączonym wyrysem z mapy sytuacyjnej.
- 2) Inwestor przyjmuje założenie, że teren wskazany w pkt 1 będzie wystarczający pod lokalizację nowej hali wraz z zapleczem. W przypadku, gdy okaże się, że nie jest możliwe usytuowanie nowego obiektu w tym terenie, wykonawca opracowujący program funkcjonalno-użytkowy winien przyjąć rozwiązania uzyskania indywidualnych odstępstw od warunków technicznych, jakim powinno odpowiadać posadowienie budynku, (np. zmniejszenie odległości od linii lasu). W dalszej kolejności Inwestor dopuszcza możliwość wydzielanie dodatkowej powierzchni z terenu leśnego (od strony północnej) i przeprowadzenia procedury wyłączenia części tej działki z produkcji leśnej. Teren dostępny pod realizację planowanej inwestycji jest ograniczony warunkami otoczenia (lokalizacja innych obiektów, układ komunikacji i infrastruktury, granice terenu, wymogi przepisów ochrony przeciwpożarowej), dlatego usytuowanie obiektu w terenie oraz planowane funkcje należy zaprogramować w sposób optymalny i ekonomiczny.
- 3) Dostępność komunikacyjna: zapewnia istniejący zjazd publiczny z drogi krajowej nr 48 zlokalizowany w południowej części działki oraz droga wewnętrzna dojazdowa o nawierzchni brukowej. W związku z realizacją inwestycji nie przewiduje się zmian w układzie komunikacji na terenie Ośrodka. W rejonie nowej hali należy przewidzieć utworzenie nowych miejsc parkingowych w ilości, na jaką pozwolą warunki lokalizacyjne.

4. SIECI I PRZYŁĄCZA UZBROJENIA TERENU,

W ramach opracowania PFU należy przewidzieć rozwiązania następujących przyłączy do budynku hali sportowej:

- Energia elektryczna: należy przewidzieć zasilanie rozdzielni ze stacji SO1. W związku z planowaną realizacją nowej inwestycji na etapie tworzenia programu funkcjonalno-użytkowego należy dokonać analizy obciążenia transformatora zasilającego obiekt i określić potrzeby i zakres rozbudowy transformatora (lub brak takich potrzeb).
- Gaz ziemny: zostanie doprowadzony z wewnętrznej sieci gazowej, miejsce włączenia: w rejonie stacji redukcyjno-pomiarowej.
- Kanalizacja sanitarna: zostanie odprowadzona do istniejącej wewnętrznej sieci kanalizacji na terenie Ośrodka,
- Przyłącze wody zostanie doprowadzone z przebiegającej w pobliżu istniejącej wewnętrznej sieci wodociągowej na terenie ośrodka,

- Odprowadzenie wód opadowych: należy przewidzieć włączenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji burzowej.
- Zapasowe źródło energii elektrycznej: przewiduje się pozostawienie obecnie posiadanego przez Inwestora agregatu FOGO 400 jako zapasowe źródło energii. Pomieszczenie agregatu- obecnie w budynku warsztatów- należy przewidzieć przy budynku hali sportów walki (narożnik północno-zachodni) poprzez wykonanie zabudowy wolnej przestrzeni. W tym miejscu należy zaplanować dobudowę pomieszczenia, w którym znajdzie się agregat. Zachować wszystkie istniejące przyłącza.
- W zakresie PFU należy uwzględnić również wykonanie robót polegających na odcięciu i rozbiórce (demontażu) przyłączy technicznych sieci sanitarnych i energetycznych), które będą zbędne dla nowego obiektu – np. sieć doprowadzająca czynnik grzewczy z kotłowni.

5. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA.

Wyposażenie i instalacje wewnętrzne budynku w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy przewidzieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dostępność do budynku pod względem ppoż należy rozwiązać uwzględniając istniejący układ dróg i placów manewrowych w rejonie budynku.

6. WARUNKI DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.

Obiekt hali sportowej należy zaprojektować zachowując wymagane warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych, w tym w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

7. ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Planowany obiekt hali sportowej nie powinien wywierać negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, higienę i zdrowie użytkowników oraz ich otoczenie (obiekty sąsiadujące). Z obiektu nie będą usuwane ani emitowane agresywne ścieki, płyny, gazy, wibracje, odpady stałe, promieniowanie jonizujące i zakłócenia elektromagnetyczne. Na etapie PFU należy ocenić, czy planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie oddziaływać na środowisko a co za tym idzie, czy zachodzi konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Działka pod inwestycję nie jest objęta ochroną konserwatorską, planowana inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na obiekty objęte ochroną konserwatorską. Nie przewiduje się wycinki drzew.

W przypadku gdy okaże się, że teren inwestycyjny nie jest wystarczający do zaprogramowania całości nowego obiektu, może wystąpić potrzeba wyłączenia przyległego terenu leśnego (również część działki 54/9) z produkcji leśnej.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PLANOWANEJ INWESTYCJI

1) W projektowanym budynku należy przewidzieć następujące rodzaje pomieszczeń:

- hala główna mieszcząca trzy boiska do piki siatkowej halowej w tym jedno boisko centralne i trzy boiska treningowe w układzie poprzecznym.
- siłownia sportowa
- cztery szatnie z zapleczem sanitarnym (natryski, wc) dla ok. 16 osób każda,
- pokój medyczny,
- pokój kontroli antydopingowej
- pokój sędziów,
- pokój trenerów,
- sanitariaty ogólnodostępne,
- komunikacja (korytarze, klatki schodowe)
- pomieszczenia techniczne: kotłownia, wentylatorownia, serwerownia, rozdzielnia elektryczna,
- pomieszczenia magazynowe do przechowywania sprzętu sportowego i wyposażenia hali (nawierzchnia sportowa teraflex, materace, maszyny do zagrywki, piłki, słupki siatki itp.).
- warsztat ogólnego przeznaczenia na potrzeby napraw i serwisowania sprzętu sportowego
- pomieszczenia magazynowo-gospodarcze
- **łącznik napowietrzny łączący projektowany obiekt z halą sportową wielofunkcyjną.**

2) Zestawienie pomieszczeń hali sportowej:

Lp	Opis pomieszczenia	Orientacyjna powierzchnia (m2)	Uwagi
1.	Sala gier zespołowych	1650	Ok.32x50m +strefa zsuwania trybun teleskopowych Drabinki na jednej za ścian
2.	Szatnia z zapleczem sanitarnym dla 16 os.	90-120	4 szatnie
3.	Sanitariaty ogólnodostępne	15-20	W tym dla osób z niepełnosprawnościami
4.	Pokój medyczny	15	Dostęp bezpośrednio z hali
5.	Pokój sędziów	20	
6.	Pomieszczenie kontroli antydopingowej	15	
7.	Pokój trenerów	20	
8.	Siłownia sportowa	400	
9.	Magazyn sprzętu sportowego i wyposażenia hali /dostęp bezpośrednio z hali i z zewnątrz/	180-200	Sprzęt gabarytowy: maszyny do zagrywki, trenażery bloku, skrzynie, materace, teraflex itp.)
10.	Magazyn sprzętu do utrzymania obiektów sportowych	50-60	Dostęp z zewnątrz
11.	Komunikacja	80-100	Korytarze, klatka schodowa, łącznik

12.	Pomieszczenie socjalne i sanitarne personelu	30-40	
13.	Pomieszczenia gospodarcze	50-60	
14.	Pomieszczenia techniczne- kotłownia, wentylatorownia, serwerownia, rozdzielnia EE	80-100	
15.	Pomieszczenie ładowania wózków akumulatorowych	40-50	
	RAZEM	~2850	
	Wiata garażowa dla 4 pojazdów samochodowych	60-70	Można przewidzieć jako osobny obiekt

SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA DLA SALI GIER ZESPOŁOWYCH.

- Na hali należy przewidzieć układ boisk: trzy boiska do piki siatkowej w układzie poprzecznym hali (treningowe), jedno boisko centralne w układzie podłużnym,
- Wymiary boiska centralnego -w tym strefy wolne- zgodne z przepisami rozgrywek FIVB. Dla boisk w układzie treningowym dopuszcza się zmniejszenie wymiarów stref wolnych do ok. 3,5m wzdłuż linii bocznych boiska. Wrota segmentowe umożliwiające dostęp z zewnątrz.
- Wysokość hali: 12,5m
- Podłoga: parkiet na podwójnym legarowaniu, wykładzina terafleks rozwijana na całości podłogi hali.
- kotary oddzielająca boiska w układzie poprzecznym (podnoszone elektrycznie)
- doświetlenie sufitowe- świetliki dachowe
- nagłośnienie, tablice wyników, Wi-Fi
- ekran LED + system rejestracji obrazu do celów szkoleniowych
- składane trybuny teleskopowe na min 500 miejsc

INSTALACJE WEWNĘTRZNE PRZEWIDYWANE DO WYKONANIA W BUDYNKU.

- instalacja elektryczna i oświetlenie ogólne,
- oświetlenie ewakuacyjne i awaryjne,
- instalacja uziemienia i odgromowa
- instalacja sieci LAN, internet wi-fi.
- instalacja alarmowa, sygnalizacji pożaru i monitoringu wizyjnego,
- instalacja nagłośnienia ,
- system kontroli wejść i wyjść
- czujniki wilgoci i temperatury
- sieć telefoniczna.
- instalacja wody i kanalizacji,
- instalacja c.o. i ciepłej wody,
- instalacja gazowa,
- wentylacja mechaniczna,
- klimatyzacja (wybrane pomieszczenia)
- klimatyzacja redundantna /dla serwerowni/
- montaż instalacji fotowoltaicznej

- Instalacja ładowania pojazdów elektrycznych

EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA.

Inwestor oczekuje realizacji obiektu spełniającego wymagania budynku pasywnego (wskaźnik EP poniżej 15 kWh/ mkw./rok, a co najmniej spełniającego standard budynku energooszczędnego– zapotrzebowanie energii cieplnej poniżej 60 kWh/ mkw./rok. W PFU należy zaproponować rozwiązania zapewniające uzyskanie takiego efektu, w szczególności poprzez rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne i zastosowanie OZE uwzględniające co najmniej instalacje:

- fotowoltaiczną o mocy co najmniej 50 kWp,
- c.o. i c.w.u. wyposażone w pompę ciepła lub zbiorniki buforowe wykorzystujące energię elektryczną z instalacji fotowoltaicznej do podgrzewania wody w zbiornikach lub inne rozwiązanie pozywające na uzyskanie zamierzonego efektu oszczędności energii,

WYMAGANA DOKUMENTACJA:

1. Program funkcjonalno-użytkowy, który należy opracować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2454 z dn. 29.12.2021).
2. PFU powinien zawierać również część graficzną: podstawowe rzuty (w tym 3D), przekroje i wizualizację bryły budynku (w tym 3D).
3. Koszty prac projektowych i robót budowlanych ustalone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym Dz.U. 2458 z dn. 29.12.2021 r.

Załączniki:

- Mapa sytuacyjna terenu

Opracował:

Piotr Gładysz

Sebastian Dębiec