

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

### **I. CZĘŚĆ OPISOWA.**

1. Opis techniczny zagospodarowania terenu (str. 4).

### **II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.**

PROJEKT ZAGOSPOD. TERENU- PL. ZBIORCZA UZBROJENIA 1:500 RYS. Z1

## **OPIS TECHNICZNY**

### **1. Dane ogólne.**

- 1.1. Inwestor: Urząd Miasta Łodzi Wydział Sportu  
90-365 Łódź, ul. Tymienieckiego 5.
- 1.2. Adres inwestycji- Park im. Ks. J. Poniatowskiego  
Łódź, ul. Żeromskiego 117, działka nr ewid. 9/1,5/20, obręb P-28.
- 1.3. Branża: Zagospodarowanie terenu.
- 1.4. Faza opracowania: Projekt wykonawczy.

### **2. Projekt zagospodarowania terenu.**

#### **2.1. Przedmiot inwestycji.**

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów miejskich kortów tenisowych wraz z infrastrukturą usytuowanych na terenie Parku im. Ks. J. Poniatowskiego, położonej w Łodzi przy ul. Żeromskiego 117- nr ewid. działki 9/1 oraz część działki nr ewid. 5/20, obręb P-28.

#### **2.2. Istniejący stan zagospodarowania działek.**

Obecnie na terenie działki nr ewid. 9/1 przy ul. Żeromskiego 117 w parku im. Ks. J. Poniatowskiego istnieje dwukondygnacyjny, podpiwniczony budynek murowany pełniący funkcje administracyjno- biurowe dla Miejskiego Klubu Tenisowego w Łodzi oraz jednokondygnacyjna, trójnawowa hala kortów tenisowych. Od strony południowej budynku administracyjno-biurowego znajdują się budynki gospodarcze oraz otwarta trybuna kortu głównego. We wschodniej części działki mieści się kompleks istniejących kortów tenisowych o nawierzchni ziemnej. Do budynku administracyjno- biurowego przylega od strony wschodniej istniejący taras zewnętrzny. Hala kortów tenisowych zlokalizowana jest na skarpach ograniczonych murami oporowymi. Wjazd na przedmiotową działkę nr ewid. 9/1 odbywa się poprzez istniejący zjazd publiczny z Al. Mickiewicza i istniejący układ drogowy na działce nr ewid. 5/20. Przedmiotowa działka posiada zasilanie z istn. przyłącza elektrycznego z linia n.N. w ul. Żeromskiego. Woda dostarczana jest na teren działki z istniejącego przyłącza w 90 ciągnącego się od Al. Włókniarzy poprzez alejki parkowe. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości nie ma hydrantów do zewnętrznego gaszenia pożaru. Ścieki o charakterze gospodarczo- bytowym odprowadzane są poprzez przyłącze kanalizacyjne do sieci miejskiej (kanał ogólnospławny). Nieruchomość posiada przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej z węzła cieplnego zlokalizowanego w bud. administracyjnym. Przedmiotowa działka nr ewid. 9/1 zlokalizowana jest w parku podlegającego ochronie konserwatorskiej.

#### **2.3. Projektowane zagospodarowanie działki.**

Istniejąca hala kortów podlegać będzie przebudowie i rozbudowie, wyniku której zwiększy się powierzchnia zabudowy. Powierzchnia zabudowy nie przekroczy wnioskowanej w decyzji o warunkach zabudowy t.j. 2400m<sup>2</sup>. Ponadto rozbiórcze podlegać będą budynki gospodarcze i garaże oraz trybuna zewnętrzna w południowej części działki. Likwidacji ulegną istn. skarpy wokół istn. hali kortów. Do istn. budynku administracyjno- biurowego dostawiona zostanie kładka komunikacyjną łącząca się z przebudowywaną i rozbudowywaną halą kortów. Drogi dojazdowe oraz miejsca postojowe na terenie działki zostaną utwardzone wg proj. branżowego. Obsługa komunikacyjna z istn. zjazdu poprzez istniejące drogi dojazdowe pozostanie bez zmian. Na terenie działki zapewniono 37 miejsc

postojowych w tym 6 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych (na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej 15 m.p.) w granicach inwestycji. W zakresie ochrony środowiska projekt zaopiniowano pozytywnie w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ oraz Łódzkim Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi na etapie proj. koncepcyjnego oraz pozwolenia na budowę. Inwestycja nie wpłynie negatywnie na substancję zabytkową parku, nie zostaną usunięte żadne elementy szaty roślinnej. Przedmiotowa działka zasilana będzie z istn. przyłącza elektrycznego z linia n.N. w ul. Żeromskiego na podstawie warunków zasilania uwzględniających zwiększenia zapotrzebowania na energię wg proj. branżowego. Woda do celów gospodarczych i bytowych oraz do zewnętrznego gaszenia pożaru dostarczona będzie na teren działki z przebudowanego przyłącza na podstawie warunków technicznych przyłączenia wg proj. branżowego wg odrębnego opracowania. Ścieki o charakterze gospodarczo- bytowym z hali kortów odprowadzane będą poprzez rozbudowaną instalację kanalizacyjną na terenie działki połączoną z istniejącym przyłączem kanalizacyjnym do sieci miejskiej. Odprowadzenie wody deszczowej z dachu hali kortów oraz terenów utwardzonych poprzez instalację kanalizacji deszczowej i przyłącze do istn. miejskiego kanału ogólnospławnego na terenie parku wg proj. branżowego na podstawie warunków technicznych wg odrębnego opracowania. Istniejące przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej z węzła ciepłego zlokalizowanego w bud. administracyjnym pozostanie bez zmian. W celu zwiększenia mocy istniejącego węzła, zlokalizowanego w istn. bud. administracyjno- biurowego, przewiduje się jego przebudowę wg proj. branżowego. Z przebudowywanego węzła zostanie przeprowadzony ciepłociąg z czynnikiem na cele C.O. oraz osobny dostarczający c.w.u do podwężła ( pom. rozdzielaczy) zlokalizowanego w przebudowywanej i rozbudowywanej hali kortów wg proj. branżowego.

#### **2.4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki nr ewid. 9/1- bilans terenu:**

##### Istniejący bilans terenu:

<b>Powierzchnia działki nr ewid. 9/1</b>	<b>14 814,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
w tym:		
Powierzchnia zabudowy:	2 031,05m <sup>2</sup>	13,71%
W tym:		
- istniejący bud. administracyjno-biurowy	315,99m <sup>2</sup>	2,13%
- istniejąca hala MKT	1 528,42m <sup>2</sup>	10,32%
- istn. bud. gospodarcze i trybuna	186,64m <sup>2</sup>	1,26%
Powierzchnie utwardzone	244,00m <sup>2</sup>	1,65%
Pow. pozostała w tym biol. czynna:	12 538,95m <sup>2</sup>	84,64%

##### Projektowany bilans terenu:

<b>Powierzchnia działki nr ewid. 9/1</b>	<b>14 814.00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
w tym:		
Powierzchnia zabudowy:	2 119.72m <sup>2</sup>	14.31%
w tym:		
- istniejący bud. administracyjno-biurowy	315.99m <sup>2</sup>	2.13%
- przebudowana i rozbudowana hala MKT	1 803.73m <sup>2</sup>	12.18%
Powierzchnie utwardzone	1 891.43 m <sup>2</sup>	12.77%
w tym:		
- proj. drogi, place gospodarcze	1 466.69m <sup>2</sup>	9.90%
- chodniki	180.74m <sup>2</sup>	1.22%

- istn. tereny utwardzone	244.00m <sup>2</sup>	1.65%
Pow. pozostała w tym biol. czynna:	10 802.85m <sup>2</sup>	72.92%

**2.5 Dane informujące, czy działka lub teren, na którym projektowany jest obiekt, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Działka przeznaczona pod inwestycję znajduje się na terenie Parku im. Ks. J. Poniatowskiego, który podlega ochronie konserwatorskiej ze względu na istnienie parkowej substancji zabytkowej. W zakresie ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu miejscowego projekt koncepcyjny i projekt budowlany na etapie pozwolenia na budowę uzgodniono z Łódzkim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi.

**2.6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren inwestycji.**

Działka nr ewid. 9/1 nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

**2.7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników, nie spowoduje żadnych zagrożeń. Przebudowywana i rozbudowywana hala wpłynie na uporządkowanie najbliższego otoczenia parku przy równoczesnym zachowaniu wszystkich elementów szaty roślinnej. W projekcie przewidziano rozwiązania techniczno- budowlane uniemożliwiające uszkodzenia systemów korzennych drzew w wyniku przebudowy i rozbudowy hali (belki podwali nowe zamiast głębszych łąw fundamentowych). Projektowane zagospodarowanie terenu wpłynie na uregulowanie ruchu kołowego i pieszego na terenie działki, zostaną wyburzone wszelkie bezużyteczne obiekty budowlane szpecące otoczenie parku, poprawi się gospodarka odpadami stałymi (plac gospodarczy), poprawią się walory estetyczne otoczenia poprzez nadanie hali nowego wyglądu architektonicznego- wzrośnie atrakcyjność miejsca.

Opracował:  
mgr inż. arch. Jarosław Przybylski

Sprawdził:  
mgr inż. arch. Marcin Kosior