

**OPIS KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
AKADEMICKIEGO ORODKA JE DZIECKIEGO ZUT W SZCZECINIE**

dz.nr 4/6 obr. POGODNO 9

**INWESTOR:** ZACHODNI POMORSKI UNIWERSYTET TECHNOLOGICZNY w SZCZECINIE  
ul. Piastów 48

**LOKALIZACJA:** Akademicki Orodek Je Dziecki położony przy ulicy Junackiej Nr 21-25

**BRANŻA:** Architektura

**OPRACOWAŁ:** mgr inż. arch. Katarzyna Migielska

**ADRES JEDNOSTKI PROJEKTOWEJ:**

*Cube Biuro Projektowe Katarzyna Migielska  
ul. Tulipanowa 7, 70-886 Szczecin, tel. 507 122 805*

GRUDZIE 2017

### Zawarto

1.	Podstawa opracowania.....	3
2.	Przedmiot i zakres opracowania.....	3
3.	Stan istniejący.....	3
3.1	Lokalizacja.....	3
3.2	Ukształtowanie terenu.....	3
3.3	Opis stanu istniejącego.....	3
3.4	Wytyczne do koncepcji.....	4
4.	Budynki, obiekty i infrastruktura techniczna przewidziane do realizacji/ projektowane.....	5
7.	Bilans terenu.....	5
8.	Obszar oddziaływania obiektu .....	5
9.	Zgodność projektu z planem miejscowym.....	5

### Rysunki:

Rys.1 Koncepcja zagospodarowania terenu AQJ

skala 1:500

## 1. Podstawa opracowania

- zlecenie zamawiającego,
- wizja lokalna,
- mapa zasadnicza,
- uzgodnienia z inwestorem,
- program funkcjonalny i ujętych budowy otwartej ujeżdżalni koni na terenie Akademickiego Ośrodka Jeździeckiego (AOJ) ZUT w Szczecinie, przy ul. Junackiej 21, 23, 25 w Szczecinie z 2014 r.,
- projekt budowlany remont wejścia z podjazdem, ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi, łonownika zadania karuzeli, rampy ułatwiającej wsiadanie na konia z zachowaniem funkcji dla potrzeb kształcenia i rehabilitacji leczniczej studentów niepełnosprawnych z 2012 r.
- Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami - Prawo budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422)

## 2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania terenu AOJ na potrzeby wykonania projektu melioracji terenu Ośrodka.

## 3. Stan istniejący:

### 3.1 Lokalizacja

Teren objęty opracowaniem mieści się w Szczecinie przy ulicy Junackiej 21-25. Numer ewidencyjny działki 4/6-obr b Pogodno 9.

Na terenie mieści się stadnina koni (do 30 sztuk) Akademickiego Ośrodka Jeździeckiego Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie.

***Teren i obiekty znajdujące się na nim nie są objęte ochroną konserwatorską ani nie znajduje się w obrębie strefy ochronnej.***

### 3.2 Ukształtowanie terenu

Teren AOJ mieści się na działce, na której nie występują duże i gwałtowne uskoki w poziomach terenu. Teren łagodnie opada w kierunku południowym i południowo-wschodnim.

W zachodniej części terenu znajduje się zbiornik wodny.

### 3.3 Opis stanu istniejącego

#### a) Wjazdy na teren:

Teren Akademickiego Ośrodka Jeździeckiego ma dostęp do drogi publicznej od strony północnej – z ul. Junackiej. Prowadzą z niej dwa wjazdy – jeden prowadzi do budynków Oddziału Policji Konnej i Administracji Ośrodka w części zachodniej i wjazd główny w części centralnej.

Przy obu wykonano szutwardzone podjazdy z płyt typu JOVB i płyt betonowych. (układ utwardzeń istniejących wg rys.)

#### b) Wejścia na teren:

Na teren Ośrodka prowadzą dwa wejścia – jedno bezpośrednio do budynku Administracji Ośrodka i drugie przy wejściu centralnym na teren. Wejście główne prowadzi do podjazdu dla niepełnosprawnych, którym można swobodnie pokonać różnice w terenie między poziomem chodnika a głównym dziedzińcem.

#### c) Budynki:

Na terenie znajdują się:

1. Budynek stajni z części socjalną w centralnej części działki, jest dwuczęściowy, ustawiony kalenicą prostopadle do ulicy. Jest to obiekt dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, kryty dachem stromym dwupołaciowym, symetrycznym, kryty blachą. W konstrukcji murowanej.

2. Budynek stajni i stodoły – ustawiony do ulicy kalenicowo, dwukondygnacyjny z poddaszem nietytkowym, kryty dachem stromym dwupołaciowym, symetrycznym, kryty blach w konstrukcji murowanej.
3. Budynek administracji Oddziału Policji Konnej – budynek w stylu zakopia skim, ustawiony kalenica prostopadle do ul., parterowy, podpiwniczony z dachem stromym.
4. Budynek Administracji AOJ – budynek w stylu zakopia skim, ustawiony kalenica prostopadle do ul., parterowy, podpiwniczony z dachem stromym.

d) Pozostałe obiekty:

1. karuzela – obiekt w konstrukcji drewnianej na planie koła, kryty gontem,
2. podjazd dla niepełnosprawnych,
3. rampa do wsiadania na konia,
4. wiata drewniana,
5. silos,
6. płyta obornikowa przy budynku stajni

5. Sieci:

Na terenie znajdują się sieci zewnętrzne:

- kanalizacji deszczowej przy budynkach administracji ze zrzutem do zbiornika (brak informacji o czasie, w którym wykonano; brak dokumentacji),
- kanalizacji deszczowej zbierającej wodę z dachu budynku stajni z cz. ci. socjaln. ze zrzutem do zbiornika (brak informacji o czasie, w którym wykonano; brak dokumentacji),
- kanalizacji deszczowej obsługującej teren AOJ – wzdłuż wschodniej granicy terenu ze zrzutem do rowu (brak informacji o czasie, w którym wykonano; brak dokumentacji),
- instalację wodociągów doprowadzającą wodę do budynku stajni z cz. ci. socjaln. i budynków administracji - wykonano przed 1995 r., (brak informacji o czasie, w którym wykonano; brak dokumentacji)
- instalację elektryczną i telekomunikacyjną – zasilającą budynki j.w. (brak informacji o czasie, w którym wykonano; brak dokumentacji),
- instalację elektryczną zasilającą maszt nadawczy w południowo – zachodniej cz. ci. działki (teren dzierżawiony od ZUT od 2007 r.)

6. Teren/ elementy zagospodarowania terenu

Teren w większości jest nieurządzony. Padoki dla koni są wydzielone ogrodzeniami pasterskimi.

W zachodniej cz. ci. działki znajduje się zbiornik wodny bez adnej infrastruktury technicznej, który wymaga wybagrowania.

We wschodniej cz. ci. terenu znajdują się martwe drzewa w dwóch skupiskach, które należy, ze względu na groźbę ich przewrócenia, wyciąć.

**3.4 Wytyczne do koncepcji:**

a) ze względu na warunki gruntowe (grunty słabo- lub nieprzepuszczalne) teren AOJ zmaga się z problemem wód deszczowych, które z powodu braku melioracji terenu (lub innego sposobu odprowadzenia wód) przez znaczny czas roku nie przesikają głębszych warstw gruntu i tworzą w połączeniu z rozdeptanym humusem zalegającą na powierzchni błotą. **Dla dalszego rozwoju Orodka i kolejnych inwestycji na jego terenie priorytetem jest wykonanie melioracji terenu.**

b) na terenie nie ma wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

c) wyjątkiem utwardze przy wjazdach brak chodników i innych utwardze terenu, dojeżdżając do obiektów i padoku.

d) z projektu budowlanego z 2012 r. zrealizowano jedynie cz. założeń projektowych: elementy udogodnie dla niepełnosprawnych: rampy, podjazd oraz drewnianą karuzelę.

e) Orodka planuje w najbliższych latach rozbudowę przez m. in. budowli krytej i otwartej ujeżdżalni dla koni (dla ujeżdżalni krytej w maju 2017 r. uzyskano Decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego), które pozwoliłyby na wzbogacenie oferty Orodka, kompleksową obsługę zwierzęt i organizację zawodów konnych.

#### 4. Budynki, obiekty i infrastruktura techniczna przewidziane do realizacji/ projektowane:

Koncepcja przewiduje uwzględnienie planowanych przez Orodka kluczowych inwestycji oraz rozwiązania, na które w latach ubiegłych opracowano: PFU, Projekt Budowlany oraz uzyskano Decyzję o lokalizacji celu publicznego.

#### W ramach koncepcji przewiduje się :

a) wykonanie melioracji terenu

b) budów :

1. **Ujęcie drenażowe kryte** – budynek halowy, jednokondygnacyjny o wym. 20 m x 40 m, w konstrukcji stalowej lub drewnianej obłożonej płytami obornicznymi. Kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 12° - 25°, krytym blachami lub dachówkami. Wyposażony w instalacje elektryczne i wodne. (Decyzja lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 24/17)

2. **Ujęcie drenażowe odkryte** – opis wg PFU budowy otwartej ujęć drenażowych na terenie Akademickiego Orodka Jeździeckiego (AOJ) ZUT w Szczecinie, przy ul. Junackiej 21, 23, 25 w Szczecinie z 2014 r., autorstwa Pracowni Projektowej Danuty Gruzewskiej, ul. Wlenska 5/4 73-110 Stargard,

3. **Łonowniki** (opracowanie wg projektu budowlanego: Remont wejścia z pojazdem, dla gromadzenia pieszych i pieszo-jezdnymi, łonowniki zadaszenia karuzeli, rampy ułatwiającej wsiadanie na konia z zachowaniem funkcji dla potrzeb kształcenia i rehabilitacji leczniczej studentów niepełnosprawnych. Proat Sp. z o.o., Plac Orła Białego 1, 70-562 Szczecin, pozwolenie na budowę – Decyzja nr 376/12 z 22.01.2013 r.).

4. Pomostu drewnianego

5. Przebudowę płyty obornikowej i budowy zbiornika szczelnego na nieczystości

c) wykonanie dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

d) wykonanie rozbudowy instalacji zewnętrznych w zakresie obsługi nowo projektowanych budynków i obiektów

#### 7. Bilans terenu

Numer działki: 4/6 obr. 09 Pogodno Szczecin

POWIERZCHNIA TERENU:	<b>44 301,71 m<sup>2</sup> / 100%</b>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY <u>ISTNIEJĄCEJ</u> :	1 169,58 m <sup>2</sup> (2,64% pow. działki)
POWIERZCHNIA ZABUDOWY <u>PROJEKTOWANEJ</u> :	1 028,71 m <sup>2</sup> (2,32% pow. działki)
<b>Łącznie pow. zabudowy:</b>	<b>2 198,29 m<sup>2</sup> (4,96% pow. działki)</b>
POWIERZCHNIA UTWARDZEJ <u>NAWIERZCHNI - ISTNIEJĄCYCH</u> :	899,50 m <sup>2</sup> (2,03% pow. działki)
POWIERZCHNIA UTWARDZEJ <u>NAWIERZCHNI – PROJEKTOWANYCH</u> :	3 836,66 m <sup>2</sup> (8,66% pow. działki)
<b>Łącznie:</b>	<b>4 736,16 m<sup>2</sup> (10,69% pow. działki)</b>
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (po realizacji projektowanej zabudowy i utwardzej):	<b>39 565,55 m<sup>2</sup></b>

#### 8. Obszar oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki nr 4/6.

#### 9. Zgodność projektu z planem miejscowym

**UWAGA: BRAK OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO – PLAN WSZCZĘTY.**

Opracował: mgr inż. arch. Katarzyna Migielska