

Spis treści

1. Strona tytułowa
2. Spis treści
3. Opis założeń do koncepcji
4. Rysunki:
 - 4.1. Koncepcja planu zagospodarowania terenu w skali 1:250 rys. 1
 - 4.2. Granice działek przeznaczonych pod inwestycję rys. 1A
 - 4.3. Rzut parteru w skali 1:200 rys. 2
 - 4.4. Rzut piętra w skali 1:200 rys. 3
 - 4.5. Przekrój A-A rys. 4
 - 4.6. Przekrój B-B rys. 5
 - 4.7. Przekrój C-C rys. 6
 - 4.8. Przekrój D-D rys. 7
 - 4.9. Przekrój E-E rys. 8
 - 4.10. Przekrój F-F rys. 9
 - 4.11. Elewacje rys. 10
 - 4.12. Wizualizacje w ujęciach stanu istniejącego i stanu projektowanego

Opis założeń

do koncepcji planu zagospodarowania terenu i koncepcji architektoniczno-funkcjonalnej inwestycji polegającej na budowie Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego 24/25

Teren inwestycji:

Inwestycja obejmująca działki nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3 , ark. 42

Lokalizacja inwestycji: Gniezno, ul. Chrobrego 24/25

Inwestor: URBIS sp. z o.o.

62-200 Gniezno, ul. Chrobrego 24/25

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Zlecenie
- 1.2. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
- 1.3. Uzgodnienia i wstępne wytyczne od Inwestora
- 1.4. Wizja lokalna

2. Nazwa inwestycji:

Inwestycja polegająca na budowie Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego 24/25.

3. Zakres i założenia inwestycji

Inwestycja obejmować będzie przebudowę i adaptację istniejących budynków przemysłowych, budowę nowych budynków i obiektów terenowych oraz zagospodarowanie terenu przemysłowego dawnej bazy URBIS.

Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej ma stanowić ośrodek integracji i aktywizacji różnych grup wiekowych społeczności Gniezna i okolic. Ma być miejscem, w którym spotykać się będą ludzie młodzi z osobami dorosłymi i w podeszłym wieku, mający okazję przekazać młodemu pokoleniu swoje doświadczenie, podzielić się swoimi pasjami i umiejętnościami.

Założeniem jest, by ludzie z doświadczeniami oraz pasjonaci w różnych dziedzinach działali z młodzieżą i dziećmi na zasadzie wolontariatu.

Dzieci i młodzież mają tutaj znaleźć pomoc i rozwinąć zainteresowania w przeróżnych dziedzinach, od aktywizacji sportowej, koła zainteresowań do pomocy

w przyswajaniu wiedzy szkolnej w zajęciach pozalekcyjnych i pomocy w odrabianiu zadań domowych, korepetycji, nauki języków.

W centrum znajdują się również miejsca dla zajęć dla przyszłych matek (szkoły rodzenia), dla rodziców z najmłodszymi dziećmi (Baby Club) oraz miejsca dla zabaw i aktywności intelektualnej dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym.

Zajęcia mogą prowadzić zarówno profesjonalni instruktorzy jak również osoby na zasadach wolontariatu.

Centrum ma stworzyć możliwość aktywowania ludzi starszych, wyciągnięcia ich z domów, umożliwić kontaktowanie się z innymi mieszkańcami miasta.

Centrum ma być czynne przez cały rok i wszystkie dni tygodnia.

Aktywizowanie ludzi młodego pokolenia zapobiegać ma patologicznym zachowaniom, a stworzenie możliwości aktywności ruchowej i intelektualnej będzie alternatywą dla beczynności i apatii.

W Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej planuje się również stworzenie możliwości aktywizacji na terenie otwartym. Planuje się budowę i organizację placu zabaw dla najmłodszych, strefę gier terenowych, miejsc rekreacji i odpoczynku na terenach zielonych, grilla – ogniska z siedziskami, tarasu-platformy do występów i zabaw, Skate Parku dla zabaw i ćwiczeń na rolkach i deskorolkach, siłowni terenowej – Crossfit, miejsca gier i zabaw terenowych (np. gry w klasy, szachy terenowe itp.)

Cały teren i budynki Centrum dostosowane będą do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Główne wejście zaplanowano od strony ul. Chrobrego i poprzedzone będzie zespołem miejsc parkingowych. Pozostałe miejsca parkingowe zaplanowano na terenie po dawnej bazie sprzętu spółki URBIS z istniejącym wjazdem na wysokości skrzyżowania ulic Chrobrego i Pocztovej.

Zespół obiektów kubaturowych składać się będzie z przebudowanych istniejących budynków przemysłowych połączonych nowym łącznikiem i dobudowanym pawilonem wielofunkcyjnym.

Istniejące budynki przemysłowe znajdują się pod opieką konserwatora zabytków.

Są to:

- dawny budynek warsztatowy, dwukondygnacyjny z dużymi, wysokimi pomieszczeniami powarsztatowymi napraw pojazdów mechanicznych z zapleczem

- dawny budynek kotłowni węglowej, jednokondygnacyjny z wolnostojącym ceglanym kominem

Planowany łącznik pomiędzy istniejącymi budynkami stanowić będzie główne wejście do Centrum.

W łączniku planuje się zorganizowanie punktu recepcji i informacji o Centrum, szatni, węzłów sanitarnych dla kobiet, mężczyzn i osób niepełnosprawnych oraz węzeł połączeń komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi częściami zespołu.

Łącznik będzie również miejscem organizowania czasowych wystaw i prezentacji prac dzieci i młodzieży wykonanych w Centrum.

Z łącznika zapewni się również wyjście na teren otwarty Centrum. Recepcja połączona będzie z mini gastronomią (cafeteria).

W dawnym budynku warsztatowym planuje się organizację zajęć aktywności fizycznej.

W przyziemiu budynku przewidziano salę ze sprzętem do ćwiczeń siłowych i fitnessu, trzy korty do gry w squasha oraz ściankę wspinaczkową. W uzupełnieniu pomieszczeń w parterze zaplanowano również zaplecze szatniowe i sanitarne do kobiet i mężczyzn. Program parteru uzupełniają niezbędne pomieszczenia magazynowe i techniczne.

W części zachodniej obiektu zaplanowano wykonanie stropu pośredniego nad pomieszczeniami szatniowymi i siłowni. Na piętrze znajdą miejsce sale do dowolnej aranżacji ze ściankami przesuwными. Istnieje tu możliwość prowadzenia zajęć tanecznych, zajęć dla Baby Clubu i przyszłych matek, zajęć ruchowych i tanecznych dla osób starszych. Na piętrze również zaplanowano zespół szatniowy i sanitarny.

W dawnym budynku kotłowni planuje się wykonanie stropu pośredniego i stworzenie w obiekcie piętra dla wykorzystania kubatury.

W parterze zaplanowano pomieszczenia dla catererii z miejscami do wypoczynku i konsumpcji z zapleczem. W obszarze tym przewiduje się również stworzenie strefy dla zajęć kulinarnych połączonych z nauką gotowania, wypieków ciast itp.

Wydzielono tu również salkę telewizyjną i czytelną.

Na piętrze budynku zaplanowano salki do zajęć w grupach, w których odbywać się mogą zajęcia powiązane z nauką obsługi komputerów dla najmłodszych i osób starszych, nauka języków, prelekcji i wykładów tematycznych, w jednej z sal mogą odbywać się również zajęcia muzyczne i nauki gry na instrumentach. Piętro

uzupełnione będzie o pomieszczenia sanitarne oraz pomieszczenia biurowe dla administracji centrum.

Istniejący budynek dawnej kotłowni połączony będzie od południa z nowym pawilonem wielofunkcyjnym. Pawilon będzie jednokondygnacyjny, a na styku z budynkiem istniejącym zaplanowano mini oranżerię dla upraw ziół i warzyw oraz mini zoo dla nauki opieki nad zwierzętami domowymi takimi jak; chomiki, króliczki, ryby akwariowe itp. Przy oranżerii na zewnątrz zaplanowano organizację mini ogródka warzywnego.

Za oranżerią zaplanowano duże pomieszczenie z aneksami dla różnych zajęć intelektualnych dla dzieci w każdym wieku. Planuje się tu zajęcia plastyczne, pomoc w odrabianiu lekcji, naukę podstaw obsługi komputera oraz gry i zabawy planszowe i na sprzęcie elektronicznym (konsole do gier komputerowych). Z pawilonu zapewniono bezpośrednie wyjście na tereny zielone i plac zabaw dla dzieci.

Organizację terenu otwartego oparto o oś widokową od wejścia na teren z ul. Pocztowej, zamkniętą bryłą budynku dawnej kotłowni. Przed budynkiem dawnej kotłowni zaplanowano taras z możliwością wystawienia stolików i siedzisk na dworze lub organizację na tarasie występów i zabaw różnych grup wiekowych.

Tereny otwarte Centrum znajdują się częściowo obszarze dawnego cmentarza żydowskiego. W związku z tym na terenie dawnego cmentarza nie planuje się żadnych obiektów kubaturowych i terenowych, które mogły by ingerować w warstwy gruntu i potencjalnie naruszać szczątki pochowanych osób. Dla upamiętnienia historycznego przeznaczenia tego terenu planuje się wykonanie instalacji terenowej upamiętniającej miejsce pochówku ludności żydowskiej z informacją w formie tablic edukacyjnych o tradycji tego miejsca.

Pozostały teren wzdłuż osi widokowej przewidziano na organizację gier i zajęć terenowych. Istniejące budynki socjalne dawnej bazy spółki URBIS zostaną zaadaptowane i przebudowane dla potrzeb magazynowych sprzętu terenowego oraz sanitarnych dla użytkowników terenu otwartego.

Parking samochodów osobowych, który także częściowo mieści się na obszarze dawnego cmentarza planuje się wykonać poprzez nadbudowę nawierzchni, bez ingerencji w podłoże gruntowe.

Wykaz budynków i obiektów terenowych na obszarze Centrum:

- ob. nr 1** - Łącznik – recepcja, węzły sanitarne, galeria wystawowa, organizacja komunikacji – budynek projektowany
- ob. nr 2** - Budynek aktywizacji ruchowej, fitness, squash, ścianka wspinaczkowa – dawny budynek warsztatowy
- ob. nr 3** - Budynek mini gastronomi, warsztatów kulinarnych, administracji – dawny budynek kotłowni
- ob. nr 4** - Oranżeria – budynek projektowany
- ob. nr 5** - Pawilon wielofunkcyjny – zajęcia intelektualne i plastyczne – budynek projektowany
- ob. nr 6** - Instalacja upamiętniająca dawny kirkut – cmentarz żydowski
- ob. nr 7a, 7b**, - Przebudowane budynki zaplecza magazynowego i sanitarnego
- ob. nr 8** - Skate Park
- ob. nr 9** - Siłownia terenowa – Crossfit
- ob. nr 10** - Miejsce zabaw i gier plenerowych
- ob. nr 11** - Plac zabaw dla dzieci
- ob. nr 12** - Tereny zielone – rekreacja
- ob. nr 13** - Widownia plenerowa z miejscem na grill-ognisko
- ob. nr 13a** - Taras – scena
- ob. nr 14** - Parking samochodów osobowych
- ob. nr 15** - Parking samochodów osobowych
- ob. nr 16** - Istniejący komin ceglany – dominanta – akcent reklamowy

4. Opis koncepcji zagospodarowania terenu.

4.1.Lokalizacja

Teren dawnej bazy URBIS sp. z o.o. położony jest w Gnieźnie przy ul Chrobrego 24/25, i zamknięty jest ulicami:

od południa i wschodu – ul. Pocztowa

od północy – ul. Chrobrego i terenami Szkoły i siedziby Straży Pożarnej

od zachodu – terenami spółki miejskiej URBIS i Gazowni

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze działek będących własnością lub we władaniu Inwestora i obejmuje działki nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3 , ark. 42

Wjazdy na teren centrum:

- główne pod wejście główne - istniejące z ul. Chrobrego
- na parking – istniejące z ul. Chrobrego
- wejście piesze na osi widokowej – z ul. Pocztowej

3.2. Układ komunikacyjny na terenie Centrum

Układ komunikacyjny dla ruchu kołowego pozostaje bez zmian.

Główny wjazd z ul. Chrobrego prowadzący w stronę wejścia głównego oraz na pozostały teren Bazy URBIS, Gazowni i spółek podnajmujących. Wjazd ten też będzie wjazdem pożarowym z możliwością nawrotu wozu bojowego na istniejącym placu parkingowo-manewrowym na działce 22/14 lub poprzez wyjazd dodatkowy na ul. Chrobrego za budynkiem Gazowni.

Na plac parkingowy zlokalizowany na terenie dawnego kirkutu zapewniony jest wjazd istniejący z ul. Chrobrego za budynkiem Straży Pożarnej.

Na pozostałym terenie otwartym planuje się ścieżki i utwardzenia dla pieszojezdni umożliwiające ruch pojazdów dla zapewnienia porządku i utrzymania zieleni.

Główna oś widokowa pokrywa się z główną aleją ruchu pieszego na terenie otwartym.

Na terenie objętym planowaną inwestycją przewidziano ogółem ok. 53 miejsca postojowe (teren planowanej inwestycji wraz terenami przyległymi, będącymi we władaniu Urbis Sp. z o.o.)

3.3. Sieci uzbrojenia terenu

W związku z planowaną nową zabudową terenu Centrum koniecznym będzie przebudowanie istniejącego układu sieci podziemnych kolidujących sytuacyjnie i wysokościowo. Zakres przebudowy sieci zostanie określony na etapie projektów technicznych, po wykonaniu inwentaryzacji, w porozumieniu z Inwestorem i dostawcą medium.

Przebudowie podlegać będą odcinki sieci:

- sieć wodociągowa
- sieć wody p-pożarowej
- sieć ciepłownicza
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- linie kablowe energetyczne SN i NN

- linie kablowe telekomunikacyjne

3.4. Zielen

Na terenie Centrum występują pojedyncze drzewa. Brak krzewów i terenów obsianych trawą. Teren nieutwardzony z nawierzchniami nieutwardzonymi gruntowymi lub wysypane żużlem popaleniskowym po dawnej kotłowni. Pojedyncze drzewa w bardzo złym stanie zdrowotnym, z obeschniętymi konarami i pniami zagrażającymi bezpieczeństwu, w większości do wycięcia.

Wymagana inwentaryzacja zieleni istniejącej i wnioskowanie o zgodę na wycinkę ze względów na stan i kolizję z planowanymi obiektami i sieciami uzbrojenia podziemnego.

Przewiduje się pozostawienie kilku drzew w dobrym stanie zdrowotnym w rejonie placu zabaw dla dzieci.

Po realizacji Centrum planuje się nasadzenia kompensacyjne, uzupełniające w formie drzew, krzewów i trawników. Terenu niezabudowane zostaną obsadzone zielenią ozdobną. Planuje się również obsadzenie istniejących budynków pomocniczych po dawnej bazie URBIS (Ob nr 7a,7b) pnączami rozpiętymi na konstrukcjach wsporczych – trejżach.

3.5. Ogrodzenie

Zasadnicza część terenu przyszłego centrum zlokalizowana jest wewnątrz kwartału zabudowy. Sąsiadujące budynki zlokalizowane w granicy terenu stanowią naturalne ogrodzenie. Ze względów na zabytkowy charakter i estetykę planuje się odślonić i zaakcentować fragment ogrodzenia w formie muru ceglanego na granicy z terenem przyległej szkoły. Wysokość ogrodzenia pozwala na otwarcie widokowe z terenu Centrum na zabytkowe budynki szkoły i Straży Pożarnej.

Teren Centrum od strony wschodniej przyległy do ul. Pocztowej zostanie ogrodzony nowym ogrodzeniem nawiązującym do istniejącego muru ceglanego z elementami przęseł stalowych.

Wejście na teren z ul. Pocztowej na oś główną zamykane na noc brama stalową.

4. Opis rozwiązań budowlanych

4.1. Ob. nr 1 - Łącznik

Planowany łącznik to obiekt parterowy niepodpiwniczony w konstrukcji mieszanej ze ścianami podłużnymi murowanymi lub wykorzystujący ściany budynków istniejących. Przeszkłone ściany zewnętrzne jako fasady aluminiowe z akcentami z cegły palonej spoinowanej.

Dach płaski z naświetlami szklanymi w zasadniczej części holu głównego.

Schody i kładka komunikacyjna w holu żelbetowe z balustradami całoszklanymi. Pod stropodachem sufity podwieszane.

4.2. Ob. nr 2 – Budynek aktywizacji ruchowej

Budynek ten to dawny budynek warsztatowy w konstrukcji mieszanej ze ścianami murowanymi ceglanyymi wzmocnionymi pilastrami ceglanyymi oraz wewnętrznymi słupami, prawdopodobnie żelbetowymi; w jednym trakcie budynku na słupach widoczne konsole wsporcze pod tor dawnej suwnicy.

Dach w konstrukcji stalowej w formie kratownic z profili walcowanych z pokryciem palnym z desek i papy asfaltowej. Prawdopodobnie brak izolacji termicznej na dachu. Konstrukcja dachu delikatna, mogąca nie spełniać wymogów obecnie obowiązujących norm śniegowej i wiatrowej.

Lata dewastacji budynku zatarły pierwotny układ ścian i otworów okiennych. Na podstawie zachowanych otworów w koncepcji zaplanowano przywrócenie pierwotnego układu i wielkości otworów, z odtworzeniem ceglanych nadproży i węgarów przyokiennych. Planuje się również przywrócenie pierwotnych podziałów ram okiennych. W dachu wieży na zbiornik wodny (wieża ciśnień) planuje się osadzenie świetlika doświetlającego układ komunikacji.

Dach prawdopodobnie do wymiany z zachowaniem jego historycznej geometrii. Dach musi przenieść obciążenia wynikające z obowiązujących norm oraz planowanych układów docieplenia, krycia i podwieszenia instalacji i urządzeń wentylacyjnych i oświetleniowych.

Planowany strop pośredni na belkach i słupach stalowych w formie płyty żelbetowej. Schody ewakuacyjne żelbetowe zlokalizowane w obudowanej klatce schodowej z układem oddymiania.

Ściany wewnętrzne murowane, ścianki działowe lekkie STG lub murowane.

Posadzki odpowiednie do przeznaczenia pomieszczeń.

Stolarka okienna drewniana z układem historycznych podziałów, szklenie potrójne, w poziomie przyziemia szyby bezpieczne.

4.3. Ob. nr 3 – Budynek gastronomi, warsztatów kulinarnych, administracji

Budynek ten to dawny budynek kotłowni w konstrukcji mieszanej ze ścianami murowanymi ceglanyymi wzmocnionymi pilastrami ceglanyymi. Dach w konstrukcji stalowej z profili walcowanych i legarów drewnianych z pokryciem palnym z desek i papy asfaltowej. Brak izolacji termicznej na dachu. Konstrukcja dachu delikatna, nie spełniająca wymogów obecnie obowiązujących norm śniegowej i wiatrowej. Okna i fragmenty ścian zewnętrznych zdewastowane. Na podstawie zachowanych fragmentów możliwe jest odtworzenie pierwotnych otworów w sianach i przywrócenie pilastrów ceglanych na elewacji obiektu.

Dach w budynku do wymiany na nowy stalowy, który przeniesie wszystkie obciążenia, docieplenie i pokrycie, z zachowaniem obecnej geometrii i nachyleń. Wysokość pomieszczenia w środku obiektu pozwala na wykorzystanie kubatury i wykonanie stropu pośredniego. Planowany strop żelbetowy wsparty zostanie na słupach i podciągach stalowych. Dostęp na piętro w budynku poprzez schody i kładkę komunikacyjną zlokalizowane w łączniku. Otwory okienne zostaną odtworzone z odbudową ceglanych nadproży łukowych i węgarów.

Okna drewniane z historycznym podziałem, szklenie potrójne. Okna w ścianie południowej w parterze zastąpione zostaną drzwiami przeszklonymi z historycznym podziałem kwater okiennych, umożliwiającym połączenie wnętrza obiektu z przyległym tarasem.

Ściany wewnętrzne działowe murowane lub STG.

4.4. ob. nr 4 i 5 - Oranżeria i Pawilon wielofunkcyjny

Budynek projektowany w konstrukcji tradycyjnej, murowany ze stropodachem w konstrukcji stalowej lub żelbetowej. Stolarka okienna fasadowa z profili aluminiowych, potrójnie szklona. Ściana oranżerii od strony południowo-wschodniej z profili fasadowych aluminiowych potrójnie szklona.

Ścianki wewnętrzne działowe mobilne umożliwiające zmienną aranżację pomieszczenia lub z STG.

5. Dane liczbowe

5.1. Dane charakteryzujące planowaną zabudowę

– Powierzchnia działek przeznaczonych pod inwestycję	11 404,00 m ²
– Powierzchnia terenu objętego inwestycją CAM	ok. 10 824,00 m ²
– Powierzchnia terenu wydzielona z działki 21/2 na bazę pogotowia technicznego spółki URBIS	ok. 580,00 m ²
– Powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi	ok. 2 330,00 m ²
– Powierzchnia terenów utwardzonych	ok. 4 570,00 m ²
– Powierzchnia terenów zielonych	ok. 2 700,00 m ²

5.2. Wskaźnik zabudowy terenu CIM

$$2\,330,00 : 10\,824,00 \times 100\% = 21,53\%$$

5.2. Wskaźnik terenów zielonych – biologicznie czynnych

$$2\,700,00 : 10\,824,00 \times 100\% = 24,94\%$$

5.2. Dane liczbowe obiektów kubaturowych

5.2.1. Powierzchnia zabudowy

- zespołu głównego (ob. nr 1,2,3,4,5)	2 014,40 m ²
- budynki zaplecza magazynowego i sanitarnego (ob nr 7a,7b)	315,60 m ²

5.2.2. Powierzchnia użytkowa

- zespołu głównego (ob. nr 1,2,3,4,5)	2 549,00 m ²
w tym: - parter	1 727,20 m ²
– piętro	821,80 m ²
- budynki zaplecza magazynowego i sanitarnego (ob nr 7a,7b)	ok. 246,50 m ²

5.2.3. Kubatura

- zespołu głównego (ob. nr 1,2,3,4,5)	14 333,20m ³
- budynki zaplecza magazynowego i sanitarnego	740,00m ³

Obsługa komunikacyjna terenu od ul. Chrobrego oraz wejście piesze z ul. Pocztowej.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 53 szt.