

"Konkurs realizacyjny na opracowanie koncepcji programowo- przestrzennej budowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu w kwartale pomiędzy ulicami Brzeską, Cyganka, 3-ego Maja i Żabią we Włocławku na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego."

Opis pracy konkursowej

Zabudowa i zagospodarowanie terenu

Znajdujący się w centrum Włocławka kwartał pomiędzy ulicami Brzeską, Cyganka, 3-ego Maja i Żabią posiada obecnie tylko jedną, zwartą i nieprzerwaną pierzeję ciągnącą się wzdłuż zielonego bulwaru ulicy 3-ego Maja. Pozostałe ściany kwartału są częściowo, lub całkowicie otwarte, co nie współgra z ze zwartą zabudową kwartałów sąsiednich oraz urbanistyką ścisłego centrum miasta.

Celem projektowym było dogęszczenie kwartału wyznaczonego przez ulice Cyganka, Żabią i Brzeską w sposób zgodny z założeniami MPZP oraz Wytycznymi Konserwatorskimi. Niniejsza koncepcja zakłada zamknięcie pierzei kwartału oraz wprowadzenie zabudowy śródkwartałowej, która eliminuje dysproporcje estetyczne wynikające z usytuowania budynków istniejących w granicach działek. Stan obecny wskazuje na występowanie zjawiska strony prawej i strony lewej w architekturze, co w sposób niekorzystny wpływa zarówno na odbiór przestrzeni miejskiej, jak i na parametry techniczne budynków stanowiących rewers kwartału.

Zabudowa zaprojektowana wzdłuż ulic Brzeskiej, Cyganka oraz 3-ego Maja swoim charakterem oraz ilością kondygnacji nawiązuje do historycznej zabudowy centrum miasta. Konsekwentnie prowadzone trzy kondygnacje zachowują proporcje ulic Cyganka i 3-ego Maja. Elementy fasad, jak również układy i proporcje okien odzwierciedlają historyczne elewacje budynków widocznych po przeciwnych stronach tychże ulic. Zaprojektowany przy ulicy Brzeskiej park został powiększony na całą działkę co, z racji zmiany jego proporcji, dało pole do zamknięcia jego pierzei zabudową o czterech kondygnacjach, która optycznie nie dominuje nad budynkami kamienic usytuowanych w pierzejach kwartału. Zabieg ten okazał się być korzystny nie tylko ze względu na powiększenie powierzchni użytkowej mieszkalnej, lecz także ze względu na eliminację ryzyka kolizji z, występującą na parkowej działce, infrastrukturą techniczną. Taktyka kryjąca się za tym manewrem umożliwiła "wejście" pierzei ulicy do środka kwartału i tym samym stworzenie parku, który opisany zostaje przez elewacje frontowe zarówno budynków nowoprojektowanych, jak i istniejących. Park ów, wlewając się wewnątrz zamierzenia, staje się częścią sieci przestrzeni pół-prywatnych, wytworzonych poprzez zabudowę wewnątrz kwartału. Choć każda z działek daje się wydzielić, wizualnie, teren zielony nawet jeśli odgrodzony, posiada kontynuację i pozostaje spójny, a

zaprojektowane w każdym z wnętrz urbanistycznych miejsca spotkań dla mieszkańców aktywnie sprzyjają budowaniu lokalnej społeczności. Spójność ogródków i przedogródków mieszkań zlokalizowanych w parterach z otaczającą zielenią podkreśla wagę wspólnoty tworzonej przez mieszkańców. Nie bez znaczenia pozostają tutaj galerie prowadzące do mieszkań położonych na wyższych kondygnacjach budynków wewnątrz kwartału. Ich architektoniczne nawiązanie do historii, przenosi projekt w nowoczesny wymiar oddając mieszkańcom powierzchnię do rozmów i spotkań.

Wyjątkowym przypadkiem jest jednak przedszkole, które, usytuowane w jednym z rewitalizowanych budynków pierzei ulicy Brzeskiej, zlokalizowane jest w pełni na jednej działce i posiada swój własny, zamknięty dziedziniec. Rozwiązanie to jest korzystne z kilku względów, z pośród których warto wymienić możliwość realizacji przedszkola na dowolnym etapie inwestycji, świetne połączenie budynku z infrastrukturą miejską, ochronę sąsiednich mieszkań przed hałasem oraz realne uniemożliwienie osobom postronnym ingerencji w przebieg dnia dzieci.

Układ komunikacji wewnętrznej

Podjęto decyzję o maksymalnym przekazaniu obszaru mieszkańcom. Stąd miejsca parkingowe zostały zaprojektowane w garażach lub w parterze budynku. Jedynymi miejscami postojowymi jakie znajdują się poziomie terenu są miejsca dla osób niepełnosprawnych. Pozostała część przewidziana jest dla ewentualnego podjazdu dla służb m.in. straży pożarnej. Układ komunikacji składa się w większości z ciągów pieszych. Dzięki użyciu tych samych elementów i materiałów wewnętrzny układ komunikacji, wszystkich utworzonych wnętrz urbanistycznych, stanowi spójny obraz. Poprzez odpowiednie opracowanie zieleni niskiej i średniowysokiej nie jest możliwe stawianie pojazdów w przypadkowych miejscach. Ciągi piesze wyposażono dodatkowo w oznaczenia i trasy dla osób niewidomych i niedowidzących, oświetlenie, ławki i miejsca do spędzania czasu.

Wyjątkiem stanowi dojazd do działki o numerze: 450-68, która nie posiada bramy. Dojazd do niej realizowany jest poprzez wewnętrzny układ komunikacji utworzonego parku. Tak zaprojektowany układ umożliwia również dojazd do stacji trafo zlokalizowanej w środku kwartału oraz obsługę budynków, nowoprojektowanych jak i istniejących, dla straży pożarnej.

Włączenie w układ komunikacji miejskiej

Wjazdy na działki objęte opracowaniem realizowane są poprzez wjazdy bramowe zlokalizowane zgodnie z rysunkiem rzutu parteru bezpośrednio z ulic okalających kwartał. W przypadku obiektów wzdłuż ul. 3-go Maja wjazd odbywa się poprzez istniejące wjazdy w kamienicach. Wyjątkiem stanowi dojazd do działki o numerze: 450-68, która nie posiada bramy. Dojazd do niej realizowany jest poprzez wewnętrzny układ komunikacji utworzonego parku.

Wjazdy do garaży, realizowane czy to poprzez rampę czy poprzez windę dla samochodów, znajdują się przy granicy z działką drogową. Ruch samochodowy na poziomie terenu ograniczono do minimum.

Wjazdy zostały zaprojektowane w taki sposób aby była możliwość etapowania poszczególnych inwestycji

Rozwiązania funkcjonalne i wyposażenie mieszkań:

Począwszy od wejścia, każde lobby zaprojektowane jest w sposób czytelny, umożliwiający natychmiastową orientację. Zawiera skrzynki na listy, ławeczkę, windę oraz bezpośrednio wyjście na dziedziniec. Wszystkie elementy w odpowiedni sposób oznaczone są dla osób niepełnosprawnych.

Przed widną zapewniono niezbędne miejsce manewrowe dla wózków inwalidzkich. Takie miejsce manewrowe przewidziano również na piętrach wszystkich kondygnacji.

Postawiono na powtarzalność możliwie największej ilości elementów. Każde mieszkanie wyposażone jest w standardową łazienkę na którą składają się elementy takie jak WC, umywalka, prysznic lub wanna (możliwość zamiany) oraz podejście instalacji pod pralkę. W przypadku braku miejsca, pralka znajduje się w ciągu kuchennym

W każdym ciągu kuchennym znajduje się płyta grzewcza, zmywarka, piekarnik oraz lodówka okap i zlew. W zależności od układu funkcjonalnego mieszkania może pojawić się również podejście do pralki.

Każdy z etapów posiada własne pomieszczenie na śmietnik, odrębne pomieszczenie rowerowni dostępne z parteru, pomieszczenia przyłączy lub/i wentylacji. Pomieszczenia przyłączy zostały zaprojektowane wzdłuż ulic zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci. Pomieszczenia wentylacji zlokalizowano każdorazowo przy szybie windowym.

W każdym z etapów przewidziano mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Zostały zniwelowane również bariery architektoniczne poprzez windy, brak ramp, progów, zbędnych schodów. Wyposażenie mieszkań dla niepełnosprawnych uwzględnia taką samą pulę elementów standardowych przy jednoczesnym zachowaniu zasad projektowania dla osób niepełnosprawnych.

Każde mieszkanie posiada balkon. Wyjście na balkon jest bez progowe. Na balkonie zaproponowano umieszczenie prefabrykowanych donic przeznaczonych do indywidualnego użytku mieszkańców.

Do dyspozycji mieszkańców pozostają również komórki lokatorskie znajdujące się w garażach. Wyjątkiem stanowią budynki zlokalizowane na działkach wzdłuż ul. 3-ego Maja.

W celu zachęcenia mieszkańców do integracji zaproponowano szereg udogodnień jak miejsca spotkań, plac zabaw, wspólne przestrzenie, wybiega dla psów. Najciekawszym elementem jest lokalizacja na najwyższej kondygnacji budynku etapu 1 farmy miejskiej. Na niej mieszkańcy będą mogli hodować warzywa do własnego użytku.

Rozwiązania funkcjonalne i wyposażenie lokali usługowych i przedszkola:

Zaprojektowano 9 lokali usługowych. Wejścia do ich odbywają się bezpośrednio z ulic Cyganka, Brzeska oraz narożnikowo, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, z ulicy 3-ego Maja. Lokale usługowe posiadają zaplecze wyposażone z WC z umywalką oraz mały magazyn.

Przedszkole znajdujące się na działce o numerze 450-59 podzielono na dwie strefy. Pierwszą na parterze składającą się z sal grupowych. Każda z sal posiada własne WC oraz

mały magazyn. Geometria rzutu umożliwia jasną orientację w przestrzeni. Na parterze znajduje się również miejsce przygotowania posiłków. Druga strefa to 1. piętro, które przeznaczone jest dla administracji. Całość uzupełniona jest zielonym patio oraz zielonymi tarasami na 1. kondygnacji. Tak zaplanowane przedszkole daje poczucie bezpieczeństwa i intymności dla dzieci, jak również ułatwia sprawowanie nad nimi opieki.

3. Rozwiązania materiałowe.

Konstrukcja obiektów oparta jest o żelbetowy monolityczny układ nośny uzupełniony elementami murowanymi. Budynki śródkwartałowe zostały zaprojektowane w oparciu o moduły, dzięki którym umożliwiające jest wykorzystanie elementów prefabrykowanych ścian i elementów zewnętrznych, wewnętrznych, stropów oraz biegów w klatkach schodowych.

Ściany zewnętrzne ocieplone wełną mineralną. Lico ścian wykończone tynkami silikatowymi barwionymi. W zależności od usytuowania, budynki i elewacji stosowane są dwa wykończenia: tynk gładki oraz tynk czesany.

Konstrukcja dachu drewniana. Na poddaszach pozostaje widoczna, co podnosi jakość i klimat wewnątrz. Dachy pokryte płaskimi dachówkami w kolorze antracytowym lub szarym.

Loggie komunikacyjne, ze względu na ochronę p.poż, wykonane w konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej.

Pomieszczenia rowerowni, garaży, komórek lokatorskich oraz technicznych posiadają posadzki przemysłowe w celu umożliwienia zachowania odpowiedniej czystości oraz zachowania długiej trwałości.

Ściany klatek schodowych wykończone w tynku w stonowanych kolorach, biegi i podesty pozostawione w betonowej optyce.

Ściany wewnętrzne mieszkań wykończone tynkiem gipsowym. Podłogi w pomieszczeniach mieszkalnych drewniane. Pomieszczenia łazienek wykończone płytkami.

Ciągi piesze wykończone w płytach betonowych o wysokiej jakości i odporności na ścieralność.

Bilans powierzchni w tabeli programowej

Etap 1:

	Pwo. mieszkalna	Pow. lokali usługowych	Pow. techniczna	Pow. komunikacji	Pow. garażu, komórek lokatorskich i rowerowni	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań dla niepełnosprawnych
Garaż			304	171	1904		
Parter	900	170	16	172	101	20	3
1.Piętro	1310			162		28	7
2.piętro	1310			162		28	7
3.piętro	698			39		14	1
Suma	4281	170	320	706	2005	90	18

Etap 2:

	Pwo. mieszkalna	Pow. lokali usługowych	Pow. techniczna	Pow. komunikacji	Pow. garażu, komórek lokatorskich i rowerowni	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań dla niepełnosprawnych
Garaż			453	232	1428		
Parter	1235	377	47	378	251	29	5
1.Piętro	2228			284		48	11
2.piętro	2228			284		48	11
3.piętro	1416			162		31	5
Suma	7107	377	500	1340	1679	156	32

Bilans powierzchni terenów:

	Pow. działki	Pow. zabudowy istniejące	Pow. nowej zabudowy	Pow. utwardzona	Pow. biologicznie czynna
450-61/62	4191	-	1842	960	1389
450-63	2292	311	881	458	642
450-64	1457	423	628	124	282
450-65	918	467	134	137	180
450-66	621	243	191	68	119

450-68	865	183	357	171	154
450-70/4, 450-71/7, 450-160, 450-71/3, 450-71/7	1979	-	-	990	989
450-71/1	309	-	165	50	94
450-59	947	249	460	-	238

Rozwiązania techniczne:

Postawiono na rozwiązania pro ekologiczne w zakresie oszczędności energii, zużycia wody i zapotrzebowania na energię nieodnawialną.

Instalacje elektryczne, oświetlenie, zarządzanie energią:

Oświetlenie w przestrzeniach wspólnych oraz garażach, pomieszczeniach na śmieci, rowerowniach oparte jest o technologię LEED wraz z czujkami ruchu. Planowane zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi:

- Etap 1: Zapotrzebowanie w mieszkaniach oraz przestrzeniach wspólnych: 100kW. Zapotrzebowanie na energię oświetlenia w garażach wraz z wentylacją mechaniczną oraz p.poż: 200kW
- Etap 2: Zapotrzebowanie w mieszkaniach oraz przestrzeniach wspólnych: 155kW. Zapotrzebowanie na energię oświetlenia w garażach wraz z wentylacją mechaniczną oraz p.poż: 360 kW

Istnieje możliwość montażu na dachach ukierunkowanych na południe bądź wschód paneli fotowoltaicznych. Całkowita powierzchnia dostępnych powierzchni wynosi: ok 1900 m². Ewentualny zysk energetyczny z takiej instalacji wynosi ok. 358kWp. Ze względu na kierunki połąci dachowych sprawność instalacji waha się od 99% do 94%.

Pozyskaną energię można przekierować do obsługi przestrzeni wspólnych, lokali usługowych, wentylacji mechanicznej oraz funkcjonowania garaży.

Wentylacja i zarządzanie ciepłem

W mieszkaniach zaproponowano centralną wentylację mechaniczną wraz z rekuperacją ciepła. W takim systemie, każde mieszkanie działa niezależnie oraz rozprowadza powietrze i ciepło w pomieszczeniach równomiernie. Celem jest uniknięcie przegrzewania się niektórych pomieszczeń w mieszkaniach o orientacji północ-południe. Urządzenia wyposażone są dodatkowo w system za pomocą którego można sterować stopniem wentylacji oraz temperaturą z poziomu mieszkania lub urządzenia mobilnego.

Garaż, lokale usługowe, przedszkole podłączone są do wewnętrznej wentylacji mechanicznej. Urządzenia zlokalizowano w pomieszczeniach w garażu zgodnie z rysunkiem rzutu kondygnacji podziemnej.

Instalacje wodne

W mieszkaniach wykorzystuje się urządzenia oszczędzające wodę. Woda deszczowa zbierana jest do zbiorników z możliwością jej późniejszego wykorzystania przy utrzymaniu terenów zielonych oraz utrzymaniu czystości przestrzeni wspólnych.

We wszystkich etapach istnieje możliwość wykorzystania istniejącej na działce infrastruktury technicznej lub lekkiej jej przebudowy. Sieć ciepłownicza biegnąca przez działki etapu pierwszego została przesunięta, tak aby nie kolidowała z nowym budynkiem. W obrębie budynku zlokalizowanego przy ul. Cyganka, sieć biegnie indywidualnym kanałem mediowym. Jest od dostępny, w celach serwisowych, z poziomu garażu podziemnego. Kanał ten stanowił będzie służebność dla tejże sieci. Przyłącza i instalacje zewnętrzne działają w sposób niezależny od działek i etapów, a co za tym idzie nie pojawia się ingerencja w pierwszy etap zabudowy kwartału.

4. Koszty realizacji

Koszty realizacji zaplanowanych etapów na podstawie koncepcji wyszczególniono poniżej. Koszt zawiera koszt sporządzenia dokumentacji technicznej.

Etap pierwszy: **17 900 000 zł**

Suma kolejnych etapów: **31 330 000 zł**