

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

Przebudowa z rozbudową budynków produkcyjnych i magazynowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na ośrodek wypoczynkowo-restauracyjny z częścią badawczo-laboratoryjną w miejscowości Ostromecko

I. Opis ogólny stanu istniejącego

Kompleks budynków, którego przebudowa jest planowana, znajduje się na działce nr ew. 181 obręb Ostromecka gmina Dąbrowa Chełmińska. Jest to zabytkowy kompleks, który jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Składa się on z 4 budynków o różnej funkcji produkcyjnej, magazynowej, części biurowej i socjalnej itp.

Budynki wykonane są w technologii tradycyjnej. Murowane z cegły pełnej z licznymi ceglanyymi zdobieniami (cokoły gzymsy pilastry i lizeny). Dachy budynków dwu spadowe pokryte płytami eternitowymi.

Niniejsza koncepcja architektoniczna dotyczy budynku A i B, które zostaną przebudowane i rozbudowane, aby zmienić ich funkcję na ośrodek wypoczynkowo-restauracyjny z częścią badawczo-laboratoryjną wraz z zagospodarowaniem.

Budynek „A” wybudowany ok 1920 roku, zlokalizowany przy ul. Bydgoskiej w Ostromecku. Budynek wolno stojący na planie prostokąta, murowany z cegły pełnej, nie otynkowany częściowo podpiwniczony, 2-kondygnacyjny z poddaszem gospodarczym, strop nad piwnicą łukowy ceglany, stropy kondygnacji nadziemnych drewniane, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówka ceramiczną. Okna i drzwi zewnętrzne drewniane. Główne wejście do budynku od strony wewnętrznej podwórza.

Budynek zaopatrzony w media : instalacje elektryczną, instalację wod-kan. Budynek jest w złym stanie technicznym.

Budynek „B” wybudowany ok 1920 roku, zlokalizowany przy ul. Bydgoskiej w Ostromecku. Budynek wolno stojący na planie prostokąta, niepodpiwniczony, 1-kondygnacyjny, częściowo z poddaszem gospodarczym, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówka ceramiczną. Okna i drzwi zewnętrzne drewniane. Główne wejście do budynku od strony wewnętrznej podwórza.

Budynek zaopatrzony w media : instalacje elektryczną, instalację wod-kan.
Budynek jest w złym stanie technicznym.

Budynki objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska nr XXXII.298.2021 z
dnia 23 czerwca 2021r.

Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Funkcja budynku

Budynek „A” pełni funkcję magazynową, poddasze wykorzystywane jako pom.
gospodarcze. Wszystkie kondygnacje połączone drewnianymi schodami. Do
budynku przylega dobudówka o funkcji garażowej.

Budynek „B” pełni funkcję magazynową, część poddasza wykorzystywana jako
pom. gospodarcze. Wejście na poddasze betonowymi schodami zlokalizowanymi
po obu stronach części z poddaszem. Ścianki działowe murowane z cegły oraz z
płyty GK na stelażu. Do budynku przylega dobudówka o funkcji magazynowej.

Dane gabarytowe

Budynek „A”:

Powierzchnia zabudowy **556,88 m²**

Powierzchnia użytkowa **1 596,25 m²**

długość budynku **34,99 m**

szerokość elewacji frontowej budynku **15,46 m**

wysokość budynku (przy wejściu) **14,32 m**

Budynek „B”:

Powierzchnia zabudowy **1 204,40 m²**

Powierzchnia użytkowa **1 606,10 m²**

długość budynku **71,69 m**

szerokość elewacji frontowej budynku **16,10 m**

wysokość budynku (przy wejściu) **11,74 m**

Zagospodarowanie terenu

W trakcie wizji lokalnej ustalono, że nieruchomość gruntowa oznaczona geodezyjnie nr 181 obręb Ostromecko (0011) zabudowana jest kilkoma obiektami o funkcji przemysłowej, w tym: dwoma budynkami magazynowymi, budynkiem biurowym i portiernią. Teren ogrodzony, w większości niezagospodarowany. Obsługa komunikacyjna odbywa się od strony ul. Bydgoskiej poprzez nawierzchnie utwardzoną.

Zgodnie z informacjami wynikającymi z MPZP, teren, na którym znajduje się nieruchomość jest objęta ochroną konserwatorską strefy A, a obiekty pełniące funkcje magazynowe są wpisane do rejestru zabytków.

II. Opis projektowanej restrukturyzacji – zmiany sposobu użytkowania i rozbudowa

Projekt koncepcji architektonicznej przewiduje przebudowę i rozbudowę istniejących budynków produkcyjnych i magazynowych, zmieniając ich funkcję na ośrodek wypoczynkowo-restauracyjny z częścią badawczo-laboratoryjną. W budynku znajdzie się 40 pokoi dwuosobowych, sala bankietowa, konferencyjna, weselna, restauracja z własnym browarem, część badawczo-laboratoryjna dotycząca zdrowia, kręgielnia, pokój zabaw dla dzieci oraz nowy budynek krytego basenu. Projekt zakłada również zagospodarowanie terenu wokół budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zagospodarowanie terenu

Zagospodarowanie terenu wokół budynków będzie zgodne z obowiązującym MPZP uchwała nr XXXII.298.2021 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 23 czerwca 2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ostromecko (teren objęty opracowaniem znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 44.U).

Parkowanie: Na terenie działki zaprojektowano 46 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, aby zapewnić wystarczającą ilość miejsc dla gości kompleksu.

Zieleń: Teren wokół budynków zostanie uporządkowany i zagospodarowany zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się nasadzenia izolacyjne i kompensacyjne tak aby stworzyć przyjazne i estetyczne otoczenie.

Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków

W ramach projektu koncepcji architektonicznej, istniejące budynki zostaną przebudowane w celu zmiany ich sposobu użytkowania na ośrodek wypoczynkowo-restauracyjny z częścią badawczo-laboratoryjną. Przebudowa przewidziana z zachowaniem historycznego charakteru kompleksu, który znajduje się na terenie objętym ochroną jako zabytek wojewódzki.

Przebudowa będzie obejmowała wewnętrzną adaptację pomieszczeń, tak aby spełniały one wymogi wynikające z nowych funkcji.

Zewnętrzna elewacja budynków zostanie odrestaurowana, a stolarka okienna zostanie wymieniona na nową.

Wymienione zostaną pokrycia dachowe z eternitu na blachę trapezową lub rąbek stojący w kolorze grafitowym, w tym nowe doświetlenia okna połaciowe.

Zastosowane materiały i kolory są zgodne z charakterem i stylistyką kompleksu oraz zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ogrzewanie, wentylacja i klimatyzacja:

Budynki zostaną wyposażone w nowoczesny system centralnego ogrzewania ekologicznego niskoemisyjnego lub elektryczne. Ogrzewanie będzie sterowane indywidualnie w każdym z pomieszczeń.

Wentylacja mechaniczna i grawitacyjna hybrydowa będzie zainstalowana we wszystkich pomieszczeniach, aby zapewnić świeże powietrze oraz optymalne warunki dla gości i personelu.

System klimatyzacji zostanie zainstalowany w restauracji, salach konferencyjnych i innych miejscach wymagających utrzymania stałej temperatury.

Systemy alarmowe i bezpieczeństwa:

Budynki zostaną wyposażony w systemy alarmowe, takie jak alarm przeciwpożarowy, detektory dymu i czujki ruchu.

Kamery monitoringu zostaną zainstalowane w strategicznych punktach, aby zapewnić bezpieczeństwo gości i personelu.

Budynki będą spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego oraz będzie wyposażony w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.

UWAGA: Ze względu na Zabytowy charakter zabudowy i rozwiązań , niemożliwe jest spełnienie wszystkich obowiązujących przepisów budowlanych. Dla przygotowywanego projektu budowlanego i technicznego zostanie opracowana ekspertyza techniczna zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Nowy budynek krytego basenu

Nowy budynek krytego basenu jednokondygnacyjny bez podpiwniczenia z dachem stromym. Zostanie wykonany w technologii szkieletowej żelbetowej /drewna klejonego z stropodachem zielonym o konstrukcji żelbetowej. Stolarka okienna aluminiowa o układzie wertykalnym w kolorze grafitowym.

Nowa architektura nie będzie zakłócała historycznego kompleksu istniejącej zabudowy i będzie zgodna z obowiązującym MPZP linii zabudowy. Elewacja budynku w kolorach grafitowych z estetycznych materiałów jak blacha powlekana (Alucobond) lub płyty wiórowo cementowe (Euronit). Stolarka aluminiowa wypełniająca praktycznie całe ściany. Projekt zakłada stromy dach, który ma być "wychodzącym" z ziemi pokryty zielenią trawiastą lub rozchodnikami.

W budynku zlokalizowano szatnie damską i męską w sanitariatami, basen ogólny o wymiarach 6,30x 10,8m oraz dwa zbiorniki z hydromasażem.

Ogrzewanie, wentylacja i klimatyzacja:

Budynek zostanie wyposażony w nowoczesny system centralnego ogrzewania ekologicznego niskoemisyjnego lub elektryczne. Ogrzewanie będzie sterowane systemem zintegrowanym z systemem wentylacji.

Wentylacja mechaniczna będzie zainstalowana we wszystkich pomieszczeniach, aby zapewnić świeże powietrze oraz optymalne warunki.