

1. Dane wyjściowe

- Zlecenie Gminy Miejskiej Ciechanów
- Uzgodnienia z Inwestorem
- Opis Przedmiotu Zamówienia
- Mapa topograficzna i mapa własnościowa terenu
- Uchwała nr 479/XL/2014 Rady miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Orylska" w Ciechanowie.

2. Stan istniejący

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczna Zielonego Targu przy ul. Płońskiej w Ciechanowie.

Teren określają granice działek nr: 768/1, 768/2, 769/1, 769/2 , obręb 10 Śródmieście i zajmuje powierzchnię około 16 664 m². Na obszarze tym zlokalizowane są budynki o funkcji handlowej i usługowej, a także duży utwardzony plac i parking. Towarzyszą temu nieliczne drzewa i krzewy, bez wyraźnie wyodrębnionej strefy zieleni. Targ położony jest w odległości 1200 m od rynku, tuż przy drodze krajowej nr 50. Wjazd usytuowany jest od wschodu (ul. Płońska), pomiędzy budynkami mieszkalnymi jedno - i wielorodzinnymi. Dwa razy w tygodniu na placu odbywają się targowiska, z dużą ilością samochodów dostawczych i osobowych.

3. Opis zadania

Koncepcja obejmuje zagospodarowanie terenu istniejącego targowiska miejskiego z uwzględnieniem budowy obiektu handlowego o powierzchni ok. 1800 m². Na przedmiotowych działkach projektuje się budynek handlowy z zadaszeniem wraz z placem do handlu detalicznego, parkingami dla samochodów dostawczych, oraz niezbędną infrastrukturą drogową, ciągami pieszymi i pieszo jezdnyymi, małą architekturą i zielenią urządzoną niską i wysoką. Projekt obejmuje także infrastrukturę techniczną towarzyszącą, tj. sanitariaty i plac gospodarczy. W ramach inwestycji planuje się oświetlenie terenu, wyposażenie w przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

4. Założenia projektowe:

W pierwszej kolejności planuje się prace porządkowe, tj: rozbiórka istniejących budynków oraz demontaż ogrodzenia. Teren opracowania, zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest podzielony na dwie części, pomiędzy którymi wydzielona została droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 3KDL. Ruch kołowy w tym obszarze uznaje się jako uspokojony, związany jest z dostawami towarów na targowisko oraz dojazdem klientów na targ.

Jednym z pierwszych kroków projektowych było wytyczenie dwóch głównych stref funkcjonalnych i uporządkowanie przestrzeni. Wyznaczono dwie części działki: północną-targową i południową - parkingową. Działania te miały na celu przede wszystkim wykorzystanie jak największej przestrzeni jako plac z jednoczesnym wyznaczeniem dużej powierzchni terenów zielonych. Analiza wytycznych i różne warianty zagospodarowania terenu, pozwoliły na wybór najbardziej optymalnego rozwiązania. Projektowany budynek handlowo - usługowy został zaprojektowany na planie litery U. Dookoła, po obrysie zewnętrznym obiektu, zaprojektowano drogę i miejsca postojowe przeznaczone dla dostawców, właścicieli lokali a także obsługi technicznej oraz samochodów uprzywilejowanych. Jest to rozwiązanie, które pozwala oddzielić strefę ruchu kołowego od pieszego oraz generuje dostęp do lokali od strony południowej, zapewniając równocześnie dobre ich doświetlenie.

Kolejnym etapem kształtowania bryły budynku było wprowadzenie trzech wjazdów - bram, przez które możliwy jest dostęp na plac z każdej strony, a także transport produktów/ towarów do sklepów i na plac targowy. Następnie bramy te zostały zadaszone boksami o kubaturze zbliżonej do segmentów dolnych. W ten sposób wytworzyły się podcienia, w których możliwy będzie handel detaliczny. Wewnętrzny plac, otoczony budynkami, będzie działał jak mały rynek, na którym toczyć się będzie życie codzienne, a w wyznaczone dni stanie się placem targowym. Zabudowa podzielona została na cztery parterowe segmenty, połączone ze sobą boksami wyniesionymi na kondygnację +1. Górne kondygnacje, zgodnie z wytycznymi, zajmowane będą przez kawiarnię, duży zielony taras oraz pomieszczenia magazynowe i techniczne.

Budynki zaprojektowano jako proste modułowe bryły, w konstrukcji żelbetowej, na siatce 5 x 5 m. Taki układ słupów pozwala na swobodne kształtowanie przestrzeni wewnątrz

obiekty, a także podział pomieszczeń ściankami działowymi i łatwość w zmianach wielkości i aranżacji lokali. Po zewnętrznym obrysie budynku zlokalizowano wejścia do sklepów dla obsługi oraz dostaw, natomiast wejścia główne dla klientów znajdują się od strony placu. Do lokali usytuowanych na kondygnacji +1 prowadzą klatki schodowe z windami. Każdy lokal posiada swój węzeł sanitarny, a w jednym z segmentów zlokalizowano dodatkowo WC ogólnodostępne.

Budynek zaprojektowano jako energooszczędny. Dzięki wentylacji z odzyskiem ciepła i znajdujących się na dachach panelach fotowoltaicznych, można będzie w naturalny sposób pobierać i magazynować energię potrzebną do poprawnego i oszczędnego funkcjonowania obiektu. Oszczędna w wyrazie, niska bryła dobrze wpisuje się w otoczenie zabudowy jednorodzinnej i nie dominuje nad innymi budynkami.

Na placu wewnętrznym o wymiarach 45 x 40 m znajduje się 60 miejsc postojowych, przeznaczonych dla samochodów dostawczych i tych, z których w trakcie trwania targu, będzie prowadzony handel. Plac przykryty będzie dachem z dużym wycięciem w środku w kształcie okręgu. Ma to na celu częściowe osłonięcie placu i stanowisk sprzedaży na targowisku przed niekorzystnym działaniem warunków atmosferycznych, przy jednoczesnym doświetleniu wszystkich lokali użytkowych. Plac oprócz funkcji targowiska, może być również wykorzystywany w trakcie wydarzeń kulturalnych, jarmarków świątecznych, imprez okolicznościowych itp.

Południowa część działki przeznaczona będzie pod parking ogólnodostępny, dedykowany dla klientów targowiska. Ponadto teren został wyposażony w elementy małej architektury: stojaki na rowery, ławki i kosze na śmieci. Mała architektura wykonana z profili stalowych 5 x 5 cm w kolorze białym, swoją formą nawiązuje do całości założenia, w tym do paneli na elewacjach oraz do ogrodzenia. Cały teren będzie oświetlony i ogrodzony. Reszta terenów na działce to przestrzenie zielone z roślinnością niską i wysoką.

5. Zestawienie powierzchni

• Zagospodarowanie terenu:

Powierzchnia działki	ok. 16 664 m ²
Pow. zabudowy	ok. 1220 m ²

• Budynek:

poziom 0

0.01 skutery	201,44 m ²
0.02 komunikacja	12,05 m ²
0.03 komunikacja	22,76 m ²
0.04 wc męskie	3,52 m ²
0.05 wc niepełnosprawni	4,60 m ²
0.06 wc damskie	3,23 m ²
0.07 lokal użytkowy	23,61 m ²
0.08 lokal użytkowy	23,61 m ²
0.09 meble	144,46 m ²
0.10 lokal użytkowy	24,27 m ²
0.11 lokal użytkowy	24,26 m ²
0.12 lokal użytkowy	24,26 m ²
0.13 lokal użytkowy	24,26 m ²
0.14 rośliny	23,60 m ²
0.15 komunikacja	11,65 m ²
0.16 komunikacja	22,70 m ²
0.17 krawiec	36,57 m ²
0.18 ślusarstwo	196,50 m ²
0.19 kominki	99,54 m ²
0.20 komunikacja	12,04 m ²
0.21 komunikacja	22,76 m ²
0.22 rowery	163,78 m ²
suma	1125,47 m²

poziom +1

1.01 komunikacja	22,67 m ²
1.02 wc damskie	3,04 m ²
1.03 wc niepełnosprawni	4,35 m ²
1.04 wc męskie	3,04 m ²

1.05 kawiarnia	156,20 m ²
1.06 pom. magazynowe	170,39 m ²
1.07 komunikacja	22,56 m ²
1.07 pom. magazynowe	170,45 m ²
1.07 komunikacja	22,56 m ²
suma	575,26 m²

RAZEM: **1 700,73 m²**

6. Rozwiązania materiałowe

Elewacje budynku zaprojektowano w kolorze białym z białymi stalowymi profilami o wymiarach 10 x 3cm. Na zielonych dachach profile te zostały wyniesione ponad attykę i stały się balustradą. Elewacje od strony wnętrza placu są w części parterowej przeszklone, a nad witrynami znajduje się wolny pas przeznaczony na szyldy poszczególnych sklepów i punktów usługowych.

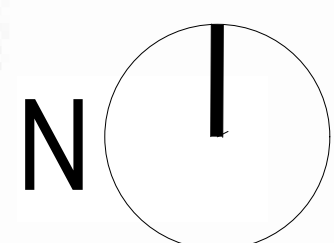
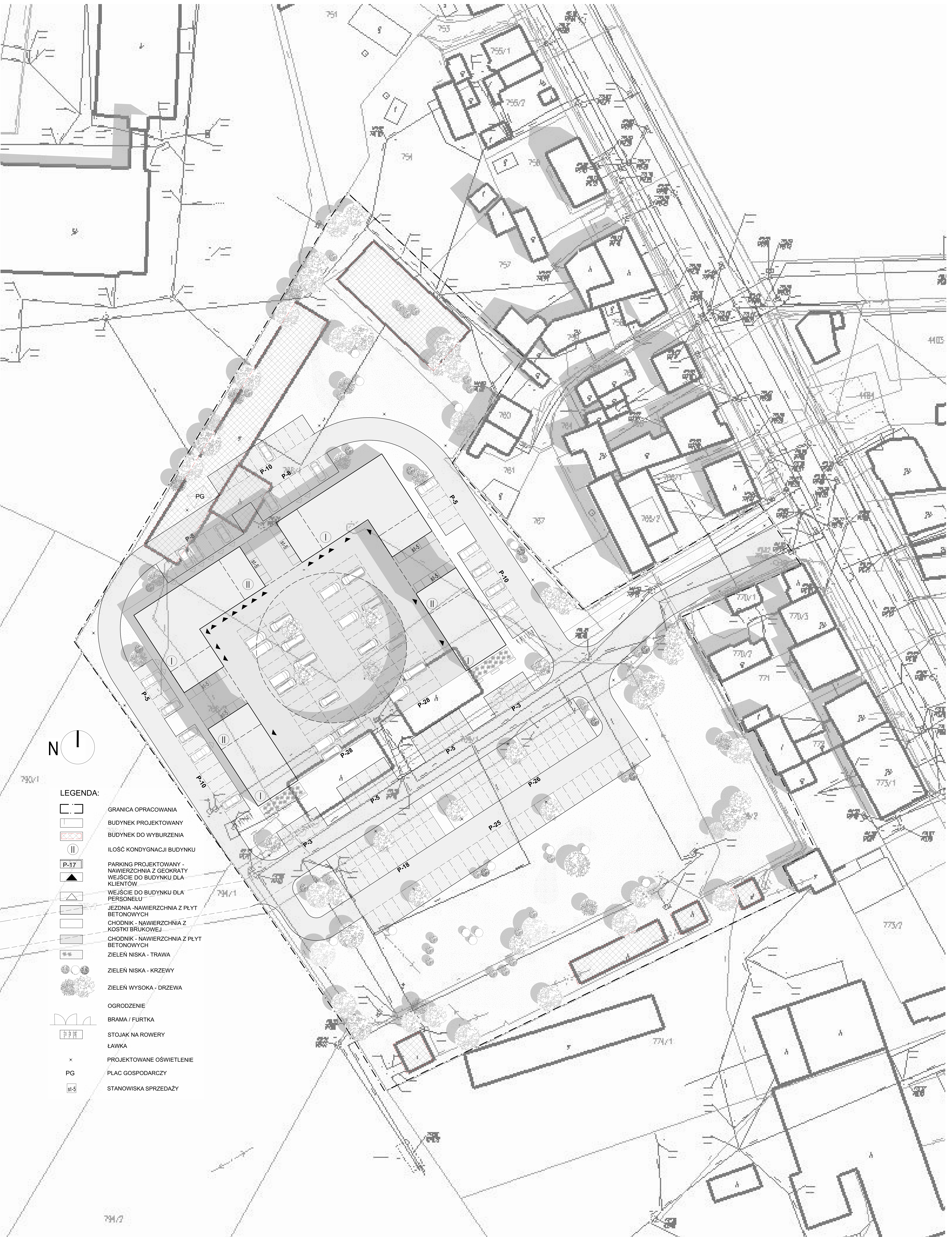
Wszystkie rozwiązania materiałowe dobrane zostały ze względu na ich prostotę i ponadczasowość, ale również ze względu na ekonomiczność wykonania z uwzględnieniem możliwości przearanżowania przestrzeni.

Wnętrze budynku wyposażone jest jedynie w niezbędne elementy. Siatka słupów żelbetonowych pozwala na kształtowanie przestrzeni wewnętrznych według indywidualnych potrzeb. Ścianki działowe dzielące lokale można przebudowywać, co zapewnia dowolność w ich aranżacji.

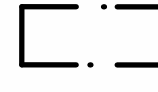
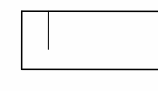
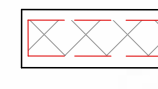



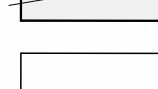


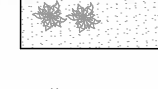



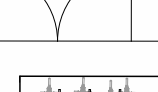



Na zewnątrz projektuje się drogę dojazdową z kostki betonowej grubości 8 cm w kolorze antracytowym, na podbudowie betonowej. Miejsca parkingowe wykonane z geokraty, przepuszczalnej. Chodniki i trakty piesze wykonane zostały z kostki betonowej w kolorze jasnym szarym. Ogrodzenie terenu o wysokości do 1,6 m z profili stalowych o wymiarach 10 x 3 cm rozłożonych w odległości co 12 cm, malowane proszkowo w kolorze białym. Od strony głównego wjazdu planuje się wykonanie bramy wjazdowej przesuwnej oraz furtki dla pieszych.

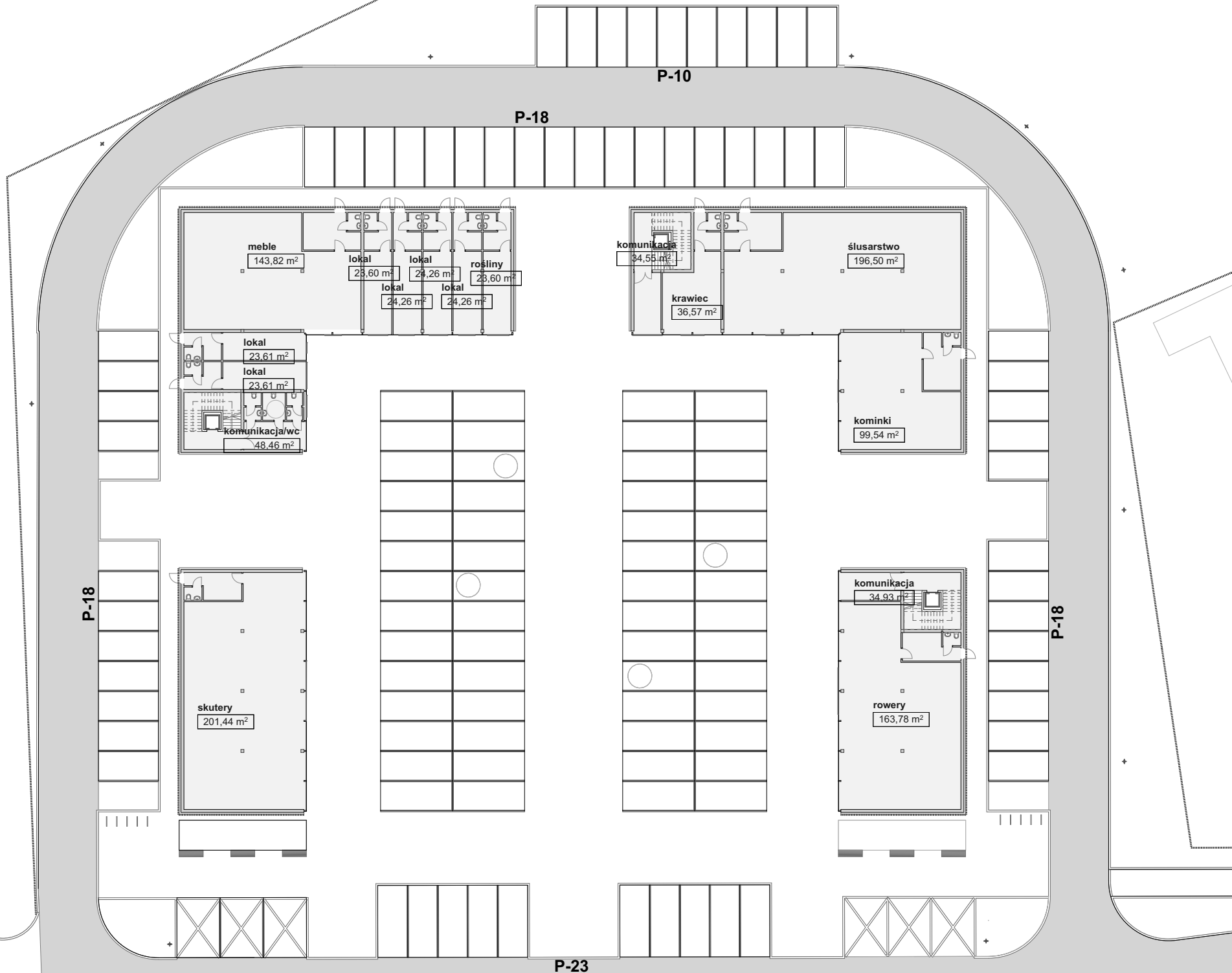
7. Przybliżone koszty

Koszty wyburzenia istniejących budynków, demontaż ogrodzenia, rozbiórka parkingu i placu oraz budowa budynków Zielonego Targu wraz z infrastrukturą i wyposażeniem, a także zagospodarowanie terenu działki polegające na zorganizowaniu przestrzeni zielonych, dojść, dojazdów i terenu parkingu wyniosą około 14 000 000 zł.



LEGENDA:

-  GRANICA OPRAWIANIA
-  BUDYNEK PROJEKTOWANY
-  BUDYNEK DO WYBURZENIA
-  ILOŚĆ KONDYGNACJI BUDYNKU
-  PARKING PROJEKTOWANY - NAWIERZCHNIA Z GEOKRATY
-  WEJŚCIE DO BUDYNKU DLA KLIENTÓW
-  WEJŚCIE DO BUDYNKU DLA PERSONELU
-  JEZDZIA - NAWIERZCHNIA Z PŁYT BETONOWYCH
-  CHODNIK - NAWIERZCHNIA Z KOSTKI BRUKOWEJ
-  CHODNIK - NAWIERZCHNIA Z PŁYT BETONOWYCH
-  ZIELEŃ NISKA - TRAWA
-  ZIELEŃ NISKA - KRZEWY
-  ZIELEŃ WYSOKA - DRZEWA
-  OGRODZENIE
-  BRAMA / FURTKA
-  STOJAK NA ROWERY
-  ŁAWKA
-  PROJEKTOWANE OŚWIETLENIE
-  PLAC GOSPODARCZY
-  STANOWISKA SPRZEDAŻY



P-10

P-18

P-18

P-18

P-23

meble
143,82 m²

lokal
23,60 m²

lokal
24,26 m²

rośliny
23,60 m²

lokal
24,26 m²

lokal
24,26 m²

komunikacja
34,55 m²

krawiec
36,57 m²

ślusarstwo
196,50 m²

lokal
23,61 m²

lokal
23,61 m²

komunikacja/wc
48,46 m²

kominki
99,54 m²

skutery
201,44 m²

komunikacja
34,93 m²

rowery
163,78 m²

