

OPIS KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA NADODRZAŃSKICH TERENÓW STAREGO MIASTA POD BUDOWĘ PRZYTSANI RZECZNEJ Z ZAPLECZEM TURYSTYCZNO REKREACYJNYM W GŁOGOWIE

Numer pracy 300319

Ideą założenia jest powrót do dawnego charakteru miejsca. Tereny nadodrzańskie - niegdyś tętniące życiem, pełniące funkcje rekreacyjno – sportowe - gdzie głogowianie i odwiedzający turyści spędzali aktywnie wolny czas, w tej chwili całkowicie zapuszczone bez jasnej identyfikacji przestrzeni. Miejsce o wysokich walorach krajobrazowo – przyrodniczych, znakomitej lokalizacji - w bliskim kontakcie ze starym miastem oraz terenami zielonymi, przy wodzie jest jednym z kluczowych elementów krystalizujących przestrzeń zagospodarowania miasta - stanowiący duży potencjał inwestycyjny. Jednocześnie jest on wizytówką miasta, ze szlaku wodnego, tak bardzo niedocenianego w Polsce od czasów powojennych. Dzisiejsze dążenia do ożywienia szlaków wodnych nie tylko na Odrze, ale również na wszystkich rzekach Polski stawiają przed projektantami wysokie wymagania - tworzenia przestrzeni o wysokich walorach architektoniczno – przestrzennych. Dlatego też lokalizacje przystani w Polsce wymaga całościowego podejścia do rozwiązań funkcjonalnych oraz wymusza na projektantach śmiałość, czasami zaskakujące rozwiązania w celu kompleksowej rewitalizacji miejsc – tak jak jest też i w tym przypadku.

Ze względu na wielkość terenu opracowania – zdecydowano się na jasny podział funkcjonalny danej przestrzeni.

Głównym celem koncepcji jest wykorzystanie naturalnych uwarunkowań terenu, opracowanej koncepcji bulwaru nadodrzańskiego oraz połączenie miasta z projektowanym założeniem.

Obszar opracowania **podzielono na 5 stref funkcjonalno-przestrzennych**, które mają za zadanie urozmaicić przestrzeń ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż brzegu zatoki/ kanału portowego. Na poszczególnych odcinkach zlokalizowano przestrzeń publiczną w postaci urządzonych placów jako miejsca przystankowe, gdzie można odpocząć, a w wyznaczonych miejscach postawić w sezonie letnim ogródki kawiarniane, jak również zorganizować inne imprezy lokalne, dodatkowo wskazano potencjalne działki na możliwe obiekty do obsługi danego terenu.

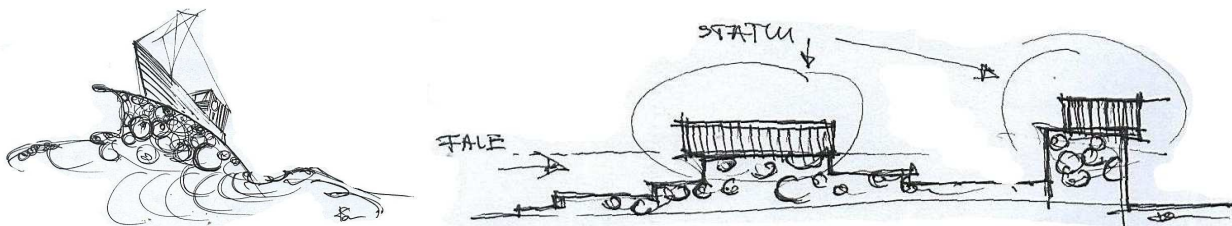
strefa I – obejmuje część północno – wschodnią założenia i stanowi wejście od strony rzeki do zatoki . Południowy brzeg rzeki Odry został zaplanowany jako miejsce odbioru wodniaków z większych jednostek pływających oraz statków pasażerskich. z trapezowym zwodzonym. Cumowanie większych jednostek proponuje się do pali stalowych zakotwionych do dna rzeki. Połączono go z placem publicznym , który łączy się z bulwarem i wprowadza w projektowane założenie.

Różnicę poziomów przedłużenia osi ul. Piotra Skargi nad torami zniwelowano poprzez likwidację części skarpy przy budynku Neptun I oraz jego garażowej dobudówki (o wątpliwej opłacalności jego odbudowy). Dzięki temu stworzono punkt widokowy z miejscem relaksu oraz reprezentacyjnymi schodami wprowadzającymi obserwatora w przestrzeń promenady.

Pierwszym obiektem w założeniu jest budynek hotelu, przeznaczony jest on do realizacji jako zadanie komercyjne z przygotowaną do wydzielienia i sprzedaży działką zaznaczoną na planie zagospodarowania. Do strefy I zalicza się również obiekt przystani wraz z okalającym zagospodarowaniem terenu oraz restauracją na wodzie i kładką pieszą przeprowadzoną nad zatoką na drugi brzeg „cypla”.

Kompleks obiektów przystani i hotelu ideowo potraktowano jako spójną całość.

Ideą projektu jest statek unoszący się na wodzie przez spienioną falę



Zespół projektowy przygotował poniższe analizy w celu przedstawienia za i przeciw lokalizacji funkcji hotelu i przystani w obiektach Neptun I i Neptun II:

Analiza	Neptun I	Neptun II
Przestrzenna	Lokalizacja obiektu w zbyt dużym odcinku od przystani wodnej - pomostów, zbyt bliska odległość od wejścia do zatoki.	Lokalizacja w pobliżu przystani wodnej – pomostów, korzystniejsze dla obsługi wodniaków (toalety, bosmanat, kuchnia turystyczna oraz inne towarzyszące)Trasy stanowiące element budynku, ale i wchodzące w skład promenady – możliwość kompleksowego rozwiązania i połączenia w spójną całość – co staje się niemożliwe do wyegzekwowania przy prywatnym inwestorze
Urbanistyczna	Obiekt jako punkt wprowadzający do zatoki ,nie stanowiący spójnej całości z zatoką w rozumieniu przestrzeni kanału/zatoki – element o charakterze akcentu ,bramy. Dłuższy bok budynku skierowany na rzekę – możliwości lokalizacji tarasów z pokoiów hotelowych	Budynek stojący frontem do zatoki/kanału, stający się naturalnym obiektem dominującym w przestrzeni zatoki, REGULUJĄCY przestrzeń promenady i nadający charakterystyczny kształt panoramy brzegu.
Komunikacyjna	Bliżej drogi dojazdowej od strony ul. Piotra Skargi oraz możliwość wydzielania działki wraz z gruntem pod obsługę komunikacyjną i parkingi.	Ciężkie do wydzielenia dodatkowego terenu pod funkcje parkingów oraz obsługi gości hotelowych – niekorzystne dla inwestora prywatnego – zaburzające charakter promenady pieszo rowerowej. W granicy projektowanego bulwaru, mogący stanowić konflikt interesu pomiędzy różnymi właścicielami

Funkcjonalna	Obiekt o szerokości ok. 10 m po likwidacji garażu stanowi idealne rozwiązanie dla hotelu jednotraktowego, względy ekonomiczne zakładają możliwość rozbudowy o jedno piętro obiektu przez co opłacalność realizacji zdecydowanie rośnie (wg załącznika A). Przy założeniu realizacji przystani w obiekcie braku czytelnego układu .(Załącznik B). Brak miejsca na lokalizację hangarów do przechowywania łodzi	Idealny obiekt na realizację zadań dla obsługi przystani. Istniejące dwie klatki schodowe umożliwiają wpisanie w budynku funkcji przewidzianych do realizacji w sposób nie kolidujący ze sobą. Parter z przeznaczeniem na hangary bezpośrednio skierowany w stronę brzegu. Piętro bosmanat ,kuchnia turystyczna oraz przestrzeń komercyjna do wynajęcia, Drugi piętro pokoje hotelowe oraz WOPR i posterunek policji.(rzuty na planszy głównej)
Techniczna	Obiekt do gruntownej przebudowy. Idealny dla zaprojektowania pokoiów powtarzalnych.	Obiekt potrzebuje zdecydowanie mniej prac budowlanych aby przeznaczyć go na funkcję obsługi przystani. Stan techniczny na lepszym poziomie niż Neptun I.

Na podstawie przeprowadzonej powyższej analizy zespół projektowy zdecydował się na adaptację Neptuna II na funkcję przystani. Wprowadzenie przedścianki o konstrukcji samonośnej obłożonych płytami elewacyjnymi (kompozyty ,blacha) oraz drewnianymi żaluzjami daje możliwość utworzenia tarasów na wyższej kondygnacji, nadając charakter nowoczesnej architektury przez jedynie niezbędną ingerencję w konstrukcję budynku . Hotel ze względu na funkcję został umieszczony w dawnym Neptunie I, w punkcie zlokalizowanym najbliżej starego miasta oraz w miejscu najbardziej widocznym z rzeki Odry. Jako obiekt położony na wejściu do zatoki – będzie reprezentacyjną dominantą wprowadzającą i „zapraszającą” do projektowanego portu i zagospodarowania obszaru .

Promenada zbudowana jest ze ścieżki spacerowej oraz ciągu rowerowego dwukierunkowego o szerokości całkowitej 5,0 m. Ścieżka została wyłożona kostką brukową o rysunku zaprojektowanym na planie zagospodarowania i wizualizacjach z podziałem w kolorze na część spacerową i rowerową. Na całości długości przewidziane są miejsca postojowe dla rowerzystów oraz pieszych - w postaci stojaków na rowery oraz ławki z małą architekturą(propozycja w całościowym pomysłu zagospodarowania lokalizacji kul metalowych o różnej wielkości – skojarzenie kropli wody – jako akcenty) oraz oświetleniem.

Strefa II – Port - przystań wodna – pomosty. W tej części tuż za planowaną kładką pieszą przewiduje się urządzenie nabrzeża w pomosty pływające z hangarami na wodzie. W pobliżu zaprojektowano dodatkowe wiaty położone częściowo w wodzie mini – usługi , mogące pełnić wielorakie funkcje – można w nich zlokalizować np. mini gastronomię lub wypożyczalnię rolek. Działki można wydzierżawić, dając możliwość postawienia tychże obiektów.

Cumowanie jednostek pływających zlokalizowano za kładką pieszą w części centralnej zatoki gdzie południowa podpora kładki znajdująca się na cyplu stanowi naturalną formę ochrony przed falowaniem oraz prądami wodnymi. Projektanci proponują wykorzystanie

dostępnych na rynku pomostów pływających (72 miejsca cumownicze) do cumowania łódek wyposażonych w infrastrukturę medialną taką jak przyłącze wody, prąd, oraz stanowisko odbioru nieczystości przez pompę ssącą.

Z racji wąskiego nadbrzeża w tej części kanału /zatoki oraz dużej dostępności przez osoby postronne z promenady do pomostów , planuje się dla bezpieczeństwa ekwipunku żeglarskiego stworzenie 24 miejsc cumowniczych w hangarach pływających , w których mogą być również trzymane sprzęty wodne do wypożyczenia w sezonie.

Z promenady za zgodą BOSMANA możliwy jest incydentalny dojazd do mostów w celu załadunku łodzi w ekwipunek (bramka na kluczyk uniemożliwiająca wjazd na promenadę – lokalizacja za parkingiem dla hotelu). Slipowanie większych jednostek pływających z placem manewrowym oraz parkingiem zlokalizowano na zakończeniu kanału za mostkiem zwodzonym – obsługa z przedłużenia ulicy Portowej.

Strefa III – Tradycje - bunkier zaadaptowany na cele kultury, sztuki i rozrywki .

Obiekt wymagający przebudowy w celu przystosowania do ww funkcji. Na dachu obiektu planuje się urządzenie zielonego tarasu widokowego na zbiornik wodny oraz „ogród sztuki”, w którym na pozostałych usypanych w ziemi ruinach znajdowałyby się ekspozycje rzeźb oraz instalacji itp. (służyłby do „kontemplacji” sztuki w otwartej przestrzeni.) Do ogrodu sztuki możliwe jest dojście z drogi rowerowej za nasypem za pomocą zaprojektowanej kładki, która „wprowadza” w projektowane „otwarte muzeum”. Przy zagospodarowaniu zaplanowano sieć ścieżek pieszych połączonych z placami publicznymi oraz płytami, które różnicują rzeźbę danego terenu. Są to miejsca gdzie można postawić w sezonie parasole ogródki kawiarniane oraz ławki. Kompleks dzięki zaadaptowanemu tradycyjnemu mógłby funkcjonować cały rok sprowadzając mieszkańców nad wodę, z możliwością organizowania różnorodnych imprez kulturalno – rozrywkowych happeningów, biennale – promujących miasto Głogów.

W oparciu o te funkcje zaproponowano stworzenie publicznej przestrzeni reprezentacyjno – rekreacyjno –sportowej, gdzie przez cały rok - miejsce będzie tętnić życiem. . Na wodzie zlokalizowano scenę amfiteatru z wpisaną w ukształtowanie terenu widownią, wzdłuż promenady możliwe jest postawienie budynków lekkiej konstrukcji, które stworzą klimat deptaku usługowego. Ta część obszaru nadaje się na tego typu funkcje z uwagi na kontakt z parkiem zlokalizowanym po drugiej stronie torów kolejowych i stanowi on naturalne przedłużenie funkcji dawnego Tiergarten.

Strefa IV –strefa III łączy się z IV i stanowi nieodłączną jego część. Jest to strefa rekreacyjno – sportowa –gdzie zaproponowano lokalizacje kempingów oraz kilku domków letniskowych w celu stworzenia kompleksu sportowo – rekreacyjnego z urządzeniem boisk do siatkówki i kortów tenisowych z zapleczem socjalno – sanitarnym. Koncepcja przewiduje wpisanie się w istniejącą zielen, jednak wymaga ona waloryzacji przyrodniczej oraz urządzenia o dodatkowe gatunki krzewów i roślin zimozielonych, które urozmaicą dany teren. Wytyczone trakty pieszce proponuje się żeby były wysypane białym gresem lub żwirem , natomiast place zbudowane z kamiennych płyt ułożonych wg projektu. Kemping wyposażony w podstawowe łącza w miejscach wskazanych wg koncepcji oraz z wjazdem z przedłużenia ulicy Portowej pozwoli na czytelny podział dwóch stref. Na terenie IV strefy proponuje się lokalizacje dodatkowych obiektów kubaturowych, które mogą stanowić różne funkcje usługowe, a dodatkowo dofinansują realizację części założenia. Możliwy jest podział na działki, które będzie można sprzedać lub wydzierżawić pod tego typu funkcje. Budynki zlokalizowane bliżej kanału mogłyby pełnić funkcje dodatkowych hangarów bądź warsztatów szutkniczych.

Strefa V - to zielony cypel, położony po drugiej stronie zatoki , który wg projektantów powinien pozostać w swoim naturalnym charakterze z urządzeniem tylko ścieżki pieszo – rowerowej łączącej dwie kładki z drugim brzegiem zatoki oraz z urządzeniem polem

namiotowym, miejscami do piknikowania, podstawowymi urządzeniami sanitarnymi. Do terenu zaprojektowano drogę dojazdową, która stanowi na przedłużenie drogi z terenów dawnej stoczni.

Podział na etapy: pogłębienie i oczyszczenie zbiornika, będzie priorytetowym zadaniem gminy przed realizacją przystani. Następnie należy przystąpić do ukształtowania linii brzegowej oraz wydzielenia ścieżki pieszo – rowerowej połączonej z działkami przeznaczonymi do sprzedaży i dzierżawy. Kolejnym etapem jest wykonanie przystani wodnej i zaplecza. W miarę turystycznego rozwoju przystani sukcesywnie realizowanie zadań towarzyszących.

Koncepcja zakłada urządzenie zieleni wzdłuż promenady. Proponuje się oczyszczenie terenu z samosiejek nie nadających się do pozostawienia, a w zamian nasadzenia nowych gatunków drzew, różnorodnych krzewów, roślin oraz wstawienia dużych betonowych donic i pergoli oplecionych zielenią pnączy na placach i w miejscach wartych wyeksponowania na bulwarze. Na planie zagospodarowania wskazano graficznie ważne ciągi zieleni wysokiej oraz większe skupiska drzew.



BILANS POWIERZCHNI TERENÓW:

Powierzchnia zabudowy stałe związanej z gruntem – 2000,0 m²

Powierzchnia budynków tymczasowych - 1620,0 m²

Powierzchnia terenów utwardzonych:

- Plac publiczne – 5023,0 m²

- Ścieżki pieszo rowerowe- utwardzone – 6637,0 m²

- Trakty piesze – nieutwardzone – dł. 932,5 m x 1,5 m = 1400,0 m²

Tereny zielone – 28,000 m² + cypel 56,000 m²

Drogi dojazdowe i parkingi – 10528,0 m²

Powierzchnia zbiornika – 81000,0 m²

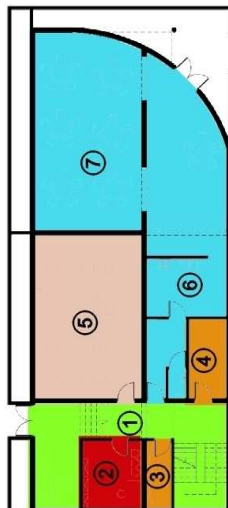
Powierzchnia działek możliwych do wydzielenia – dzierżawy : 12,762 m²

Długość kładki pieszej nad zbiornikiem – 100,0 m

Długość kładki pieszej nad torami kolejowymi – 55,0 m

Załącznik A

Parter Neptun I - propozycja adaptacji na hotel



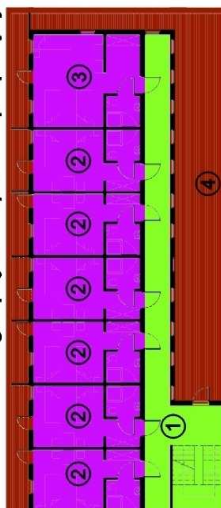
- ① Komunikacja + holl 42,5 m²
- ② Biuro recepcji 13 m²
- ③ Magazynek 5,4 m²
- ④ Magazynek 10 m²
- ⑤ Sala konferencyjna 55 m²
- ⑥ Zaplecze gastronomiczne 33 m²
- ⑦ Sala kawiarni/małej gastronomii 99 m²

Piętro Neptun I - propozycja adaptacji na hotel



- ① Komunikacja 53 m²
- ② pokój 2 osobowy + łazienka 20,5 m²
- ③ Pokój 3 osobowy + łazienka 29 m²
- ④ Pomieszczenie kuchenne 8,5 m²
- ⑤ Magazynek - 5,2 m²
- ⑥ pokój 2 osobowy + łazienka 17,5 m²
- ⑦ Taras 58 m²

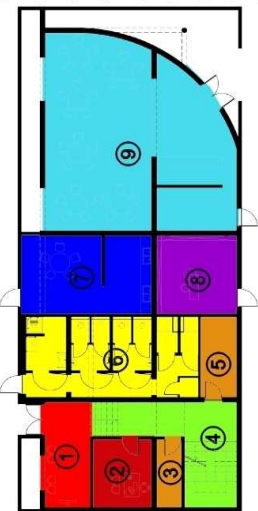
Drugie piętro Neptun I - propozycja adaptacji na hotel



- ① Komunikacja 55,3 m²
- ② pokój 2 osobowy + łazienka 20,5 m²
- ③ Pokój 3 osobowy + łazienka 30,5 m²
- ④ Taras 94,5 m²

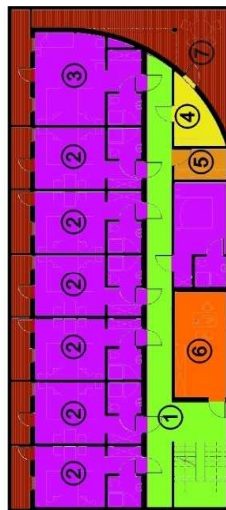
Załącznik B

Parter Neptun I - adaptacji na przystań



- Holl +
- ① Informacja Turystyczna 15,5 m²
 - ② Biuro recepcji 13 m²
 - ③ Magazynek 5,4 m²
 - ④ Komunikacja 27,5 m²
 - ⑤ Magazynek 9 m²
 - ⑥ Toalety + natryski 43 m²
 - ⑦ Kuchnia turystyczna 32 m²
 - ⑧ Kloosk 19,5 m²
 - ⑨ Gastronomia 107 m²

Piętro Neptun I - adaptacji na przystań



- ① Komunikacja 53 m²
- ② pokój 2 osobowy + łazienka 20,5 m²
- ③ Pokój 3 osobowy + łazienka 29 m²
- ④ Pomieszczenie kuchenne 8,5 m²
- ⑤ Magazynek - 5,2 m²
- ⑥ BOSMANAT 17,5 m²
- ⑦ Taras 58 m²