





## Spis treści

1. Opis i uzasadnienie przyjętych rozwiązań w koncepcji,
2. Opis zaproponowanych rozwiązań technicznych oraz wybranych materiałów budowlanych i wykończeniowych
3. Określenie przewidywanej wartości brutto maksymalnego planowanego kosztu wykonania prac realizowanych na podstawie projektu konkursowego (tj. wstępny kosztorys robót),
4. Informacja o planowanych kosztach wykonania dokumentacji na podstawie pracy konkursowej, tj. wykonania dokumentacji projektowej do pozwolenia na budowę i dokumentacji wykonawczej
5. Zestawienie powierzchni na terenie objętym planowaną dzierżawą wykonane zgodnie z załącznikiem A6
6. Pomniejszona część graficzna



## 1. Opis i uzasadnienie przyjętych rozwiązań w koncepcji

### Ogólne założenia

Głównym celem prezentowanej koncepcji stało się stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej o całorocznym charakterze, która jakością rozwiązań, zarówno krajobrazowych jak i architektonicznych, odpowiadać będzie randze miejsca i jego historii, jednocześnie zachowując możliwie wiele z jego naturalnego charakteru. Równie kluczowe stało się zbalansowanie niewymuszonej elegancji, charakterystycznej dla tego typu miejsc, z zapewnieniem szerokiego wachlarza aktywności, także o niekomercyjnym charakterze.

### Strefy funkcjonalne i struktura przestrzenna

W projekcie przewidziano cztery strefy funkcjonalne: frontową strefę parkową z reprezentacyjnym placem wejściowym, strefę placu plażowego z promenadą, strefę sportu i rekreacji oraz strefę hotelu z zapleczem. Podział na powyższe strefy został odzwierciedlony w czytelnej strukturze przestrzennej, uwzględniającej charakter każdej z nich, jednocześnie zachowującej płynność przejścia między poszczególnymi strefami.

#### Strefa parkowa z reprezentacyjnym placem wejściowym

Zważywszy na jej frontowe położenie, strefie tej nadano najbardziej uporządkowany charakter, bliski miejskim parkom. Jej centralnym elementem jest staw z fontanną, tarasem południowym i symetrycznie położonymi schodami wejściowymi prowadzącymi w kierunku plaży. Z nieco monumentalną kompozycją tego założenia kontrastuje pozostała część parku o bardziej swobodnym układzie ścieżek i zieleni. Podzielono ją na dwie części: wschodnią, rekreacyjną, z ogrodem sensorycznym i placami zabaw przeznaczonymi dla dzieci w różnym wieku oraz spokojniejszą, spacerową, część zachodnią, z zaułkami umożliwiającymi odpoczynek w ciszy, małą architekturą dostosowaną do potrzeb osób starszych, budkami lęgowymi dla ptaków i wydzielonym wybiegiem dla psów.

#### Strefa Placu Plażowego z promenadą

element założenia ogniskujący większość funkcji. Od wschodu i zachodu flankują go Hale Plażowe. W jednej z nich przewidziano salę wielofunkcyjną o wysokości 6 metrów, w drugiej dwukondygnacyjną restaurację z widokiem na morze oraz plażowy snack-bar. Prostopadłe pierzeje placu wyznacza południowa pergola wejściowa z pawilonem stoisk sezonowych oraz północna wiata plażowa, chroniąca plac od wiatru, pod którą znajdują się stoły do spożywania własnych posiłków. Na placu, między drzewami, przewidziano ogródki lokali gastronomicznych, a w zimie lodowisko.

#### Strefa sportu

Strefa ta zajmuje zachodnią część terenu. Składa się na nią pawilon saun z widokiem na wydmy, siłownia plenerowa, boiska i wypożyczalnia rowerów z samoobsługowym stanowiskiem serwisowym.

#### Strefa hotelu z zapleczem

W projekcie przewidziano zachowanie funkcji budynku hotelowego. Na parterze zaplanowano lobby bar z niewielkim ogródkiem, mogący również pełnić funkcję sali śniadań. Alternatywnie posiłki serwowane mogą być w hali restauracyjnej do której poprowadzono zadaszone przejście. Podjazd gospodarczy obsługiwać będzie zarówno zaplecze hotelu jak i hali.

### Układ komunikacyjny

Główne wejścia na teren objęty opracowaniem zlokalizowano z kierunku południowego od strony parkingu i przystanku tramwajowego oraz na trasie wschód-zachód wzdłuż promenady ulicy Wydmy. Projektowany układ komunikacyjny składać się będzie z czterech głównych poziomów:

#### Główne aleje i promenada

Kręgosłup komunikacyjny i kompozycyjny tworzą istniejące ciągi: w kierunku północ-południe, łączący parkingi i przystanek tramwajowy z wejściem na plażę oraz wschód-zachód przebiegający wzdłuż ul. Wydmy. Planuje się modernizację ciągów i przekształcenie ich w aleje spacerowe z siedziskami i zielenią o zróżnicowanym charakterze (w części południowej bardziej uporządkowaną i ozdobną, w części północnej naturalną).

Tranzytowy ruch rowerowy na osi wschód-zachód poprowadzony zostanie wydzieloną ścieżką wzdłuż promenady natomiast w kierunku północ-południe aleją okrężną.

#### Ciągi drugorzędne

Obejmują połączenia między głównymi alejami, aleją okrężną oraz wejściami. Wyznaczają obszary aktywności i pełnią funkcję kompozycyjną.

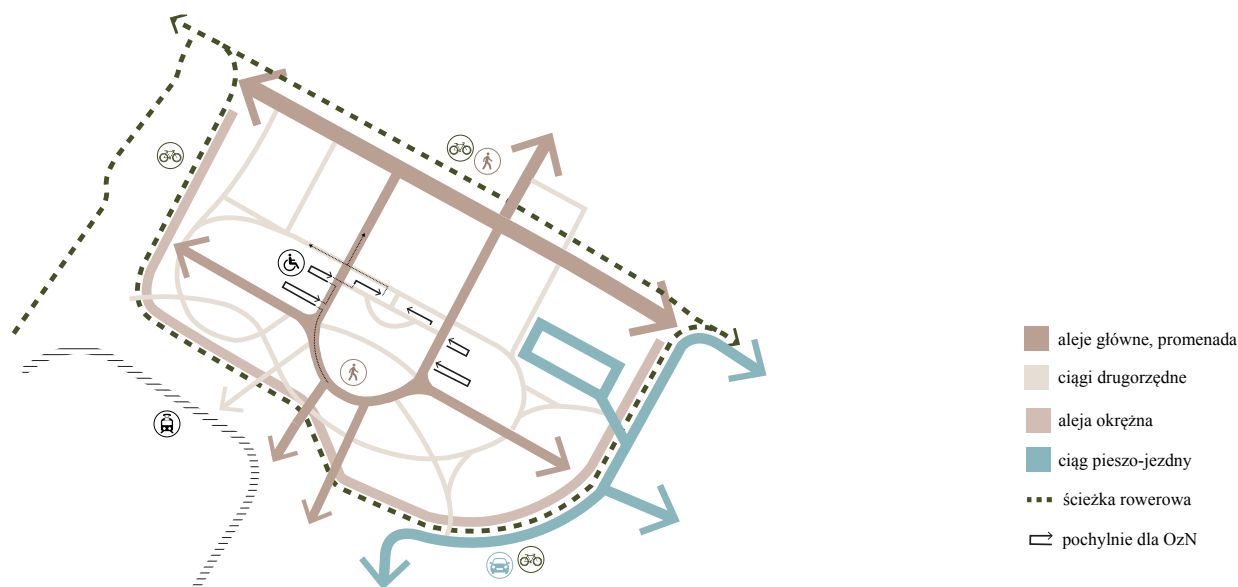
#### Siatki lokalne

Są to najczęściej kapilarne struktury związane z lokalnymi atrakcjami. Projektowane jako stosunkowo wąskie tj. o szerokości min. 1,5 m zostaną wykończone nawierzchnią mineralną.

#### Aleja okrężna (na fragmencie ciąg pieszo-jezdny)

Jest to istniejąca aleja obiegająca projektowane zagospodarowanie i obszary aktywności. Aleja okrężna pełnić będzie funkcję drogi serwisowej (głównie dojazd do zaplecza hotelu i hali z restauracją). Przewidziano również wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnie z MPZP.

Ponadto projekt zakłada przystosowanie części ciągów pieszych do przejazdu samochodów do 3,5 tony na potrzeby utrzymania parku oraz jako drogi serwisowe do projektowanych budynków. Główny wjazd na teren inwestycji zlokalizowano od strony południowej poprzez istniejący parking.



### Rozwiązania sprzyjające spójności społecznej

W celu przeciwdziałania gentryfikacji oraz zapewnienia dostępu jak najszerzego grona użytkowników, należy wyznaczyć strefy niekomercyjne jak np. stoły i ławy do spożywania własnych posiłków, nieodpłatne place zabaw, czy boiska i urządzenia sportowe. Należy dążyć do uzyskania prawdziwie inkluzywnej przestrzeni publicznej uwzględniającej zarówno potrzeby czasowych użytkowników, jak i zamieszkującej tę część Gdańska społeczności lokalnej.

### Dostępność dla osób z niepełnosprawnością

Projekt przewiduje pełną dostępność dla osób o szczególnych potrzebach zgodnie z Gdańskim Poradnikiem Projektowania Uniwersalnego. Rozwiązania szczegółowe dotyczyć będą takich zagadnień, jak pokonywanie różnicy poziomów (w tym celu w strefie wejściowej zaprojektowano system pochylni), rozwiązań w obrębie budynków (strefa wejścia, wyposażenie etc.), ciągów pieszych (posadzki, mała architektura), terenów rekreacyjnych i placów zabaw.

## 2. Opis zaproponowanych rozwiązań technicznych oraz wybranych materiałów budowlanych i wykończeniowych

### Konstrukcja

Budynki posadowione zostaną na płycie fundamentowej wykonanej w technologii betonu wodoszczelnego. Część nadziemną przewidziano jako konstrukcję drewnianą - słupy i belki z drewna klejonego, ściany i stropy wykonane jako prefabrykowane płyty wielkowymiarowe z drewna klejonego krzyżowo (CLT). W hali wschodniej z uwagi na ponadstandardową rozpiętość przewidziano dźwigary z drewna klejonego o wysokości konstrukcyjnej 750 mm.

### Elewacje

Zaproponowana stylistyka projektowanych budynków nawiązuje do architektury lekkich pawilonów kuracyjnych. Jako materiał wykończeniowy elewacji zaproponowano deski modrzewiowe 28 mm zabezpieczone powłokowo na podkonstrukcji drewnianej. Fragmenty przeszklone przewidziano jako częściowo otwieralne w celu umożliwienia naturalnej wentylacji. Ochronę przed nadmiernym nagrzewaniem wnętrza zapewnią wbudowane rolety zewnętrzne sterowane automatycznie.

### Dachy

Wszystkie dachy przewidziano jako wykonane w technologii ekstensywnego dachu zielonego. W celu ograniczenia ciężaru zaproponowano substrat ekstensywny gr. 80 mm na stropodachu o tradycyjnym układzie warstw (szczegółowe rozwiązania warstw zgodnie z systemem wybranego producenta).

### Posadzki i nawierzchnie

We wnętrzach przewiduje się wykonanie posadzek drewnianych (sala wielofunkcyjna, restauracja) oraz z prefabrykowanych płyt lastryko (hole, zaplecza, pomieszczenia sanitarne). Nawierzchnie zewnętrzne zróżnicowane. W zależności od charakteru ciągu komunikacyjnego w projekcie przewidziano: naturalne nawierzchnie mineralne, mineralno-żywiczne, bitumiczne oraz z płyt betonowych z kruszywem dekoracyjnym. W wybranych miejscach płyty betonowe ażurowe umożliwiające wegetację i bezpośredni spływ wód opadowych do warstwy retencyjnej.

### Źródła energii

W projektowanych budynkach zakłada się wykorzystanie w maksymalnym stopniu odnawialnych źródeł energii, w szczególności pomp ciepła oraz instalacji fotowoltaicznej na dachach. W celu ograniczenia strat energii przewidziano wykonanie elementów obudowy zewnętrznej budynków z materiałów o zwiększonej izolacyjności. Jednocześnie, instalacja wentylacji mechanicznej zostanie wyposażona w wysokosprawne rekuperatory. W miesiącach letnich, ochronę przed nadmiernym nagrzewaniem i koniecznością chłodzenia pomieszczeń zapewnią zewnętrzne rolety.

### Zagospodarowanie wód opadowych

Jako główną przesłankę przyjęto stworzenie systemu niebieskiej infrastruktury o wysokiej retencji, eliminującego konieczność wykorzystania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz umożliwiającego odzyskanie części wody deszczowej do podlewania roślin. Elementy systemu stanowić będą m. in. zielone dachy budynków, nawierzchnie terenowe wykonane z materiałów przepuszczalnych umożliwiających infiltrację bezpośrednią, staw retencyjny i skrzynki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjne z lokalną instalacją nawadniającą i głównymi terenowymi punktami zasilania.

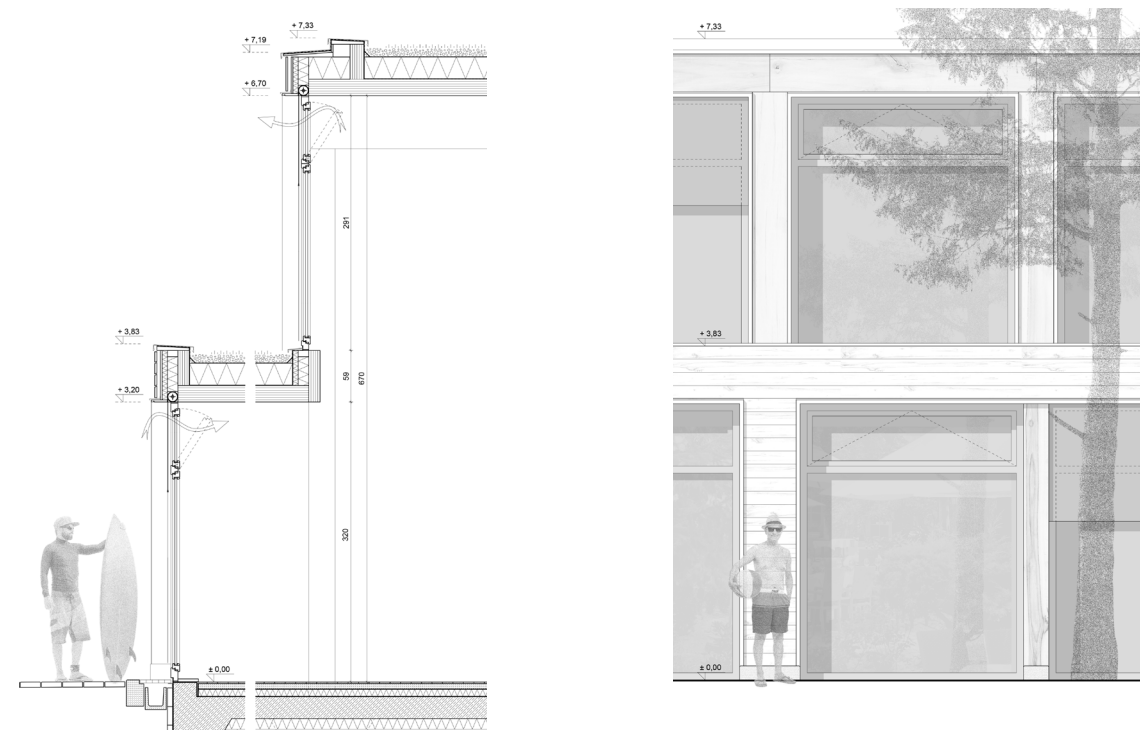
### Rozwiązania sprzyjające bioróżnorodności

Zakłada się stworzenie optymalnych warunków sprzyjających egzystencji lokalnie występujących gatunków roślin i zwierząt. Umożliwi to m.in. odpowiedni dobór roślin, staw i lokalne niecki retencyjne oraz budki lęgowe dla ptaków,

małych ssaków i owadów.

### Mała architektura i oświetlenie

Projekt przewiduje uzupełnienie, uporządkowanie i ujednolicenie elementów małej architektury, takich jak: ławki, leżaki, kosze standardowe na odpady, kosze do segregacji odpadów, kosze na psie odchody, wiaty śmietnikowe, ławy i stoły, tablice informacyjne, stojaki rowerowe, słupki, zadaszenia, poidelka etc. Oświetlenie alejek parkowych realizowane będzie poprzez wymianę istniejących latarni oraz ich uzupełnienie w miejscach obecnie nie oświetlonych oraz wzdłuż ciągów nowoprojektowanych. Projekt oświetlenia opracowany zostanie w oparciu o wytyczne Programu Ciemne Niebo, przestrzegające przed nadmiernym oświetlaniem otoczenia oraz emisji sztucznego światła. Główne, osiowe ciągi komunikacyjne będą oświetlane latarniami o rozstawie ok. 20 m. Pozostałe ścieżki wymagające oświetlenia będą oświetlane latarniami o rzadszym rozstawie – ok. 30m. Ma to na celu ograniczenie oświetlenia wzdłuż ciągów o mniejszej wadze komunikacyjnej, dla dobra owadów, ptaków i innych zwierząt zamieszkujących na tym terenie. Lokalnie, w miejscach o szczególnym charakterze, przewiduje się delikatne oświetlenie specjalne w postaci opraw wpuszczanych w teren podkreślających zielen lub opraw liniowych uzupełniających elementy parkowe. Strefy dla psów oraz obszary rekreacji oświetlone będą punktowymi latarniami parkowymi o symetrycznym rozsyle światła, równomiernie oświetlającymi teren wokół.





3. Określenie przewidywanej wartości brutto maksymalnego planowanego kosztu wykonania prac realizowanych na podstawie projektu konkursowego (tj. wstępny kosztorys robót)

lp	Element scalony robót budowlanych	Koszt elementu
I ETAP I - STAN ZEROWY		
1	Roboty ziemne	104 270,60 zł
2	Fundamenty	539 157,87 zł
3	Izolacje przeciwwilgociowe	68 756,00 zł
		<b>712 184,47 zł</b>
II ETAP II - STAN SUROWY ZAMKNIĘTY		
4	Ściany konstrukcyjne	834 673,15 zł
5	Stropy	689 225,03 zł
6	Schody i balustrady	13 896,34 zł
7	Dach - konstrukcja	295 903,45 zł
8	Dach - pokrycie	65 880,00 zł
9	Ściany działowe	117 000,00 zł
10	Stolarka okienna	820 445,80 zł
11	Stolarka drzwiowa	94 000,00 zł
		<b>2 931 023,77 zł</b>
III ETAP III - STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY I ZEWNĘTRZNY		
12	Tynki wewnętrzne	227 305,58 zł
13	Elewacje	1 134 665,08 zł
14	Podłoża i posadzki	144 218,97 zł
15	Roboty malarskie	94 050,90 zł
		<b>1 600 240,53 zł</b>
IV INSTALACJE		
16	Instalacja elektryczna	187 904,00 zł
17	Instalacja wodno-kanalizacyjna	144 565,89 zł
18	Instalacja C.O.	389 900,44 zł
19	Instalacja wentylacji i klimatyzacji	463 757,70 zł
		<b>1 186 128,03 zł</b>
V POZOSTAŁE: PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU, ZAGOSPODAROWANIE TERENU, INNE		
20	Przyłącza	74 564,17 zł
21	Drogi, chodniki, ogrodzenie, oświetlenie zewnętrzne	954 676,54 zł
22	Zieleni	163 262,49 zł
		<b>1 192 503,20 zł</b>
VI DOKUMENTACJA PROJEKTOWO-WYKONAWCZA		
23	wykonanie dokumentacji projektowej do pozwolenia na budowę	240 000,00 zł
24	wykonanie dokumentacji wykonawczej	268 000,00 zł
		<b>508 000,00 zł</b>
SUMA		
	Suma netto	8 130 080,00 zł
	Podatek VAT (23%)	1 869 918,40 zł
	Suma brutto	<b>9 999 998,40 zł</b>

4. Informacja o planowanych kosztach wykonania dokumentacji na podstawie pracy konkursowej, tj. wykonania dokumentacji projektowej do pozwolenia na budowę i dokumentacji wykonawczej

DOKUMENTACJA PROJEKTOWO-WYKONAWCZA	
1	wykonanie dokumentacji projektowej do pozwolenia na budowę
2	wykonanie dokumentacji wykonawczej
	<b>508 000,00 zł</b>
SUMA	
	Suma netto
	Podatek VAT (23%)
	Suma brutto
	<b>624 840,00 zł</b>

5. Zestawienie powierzchni na terenie objętym planowaną dzierżawą wykonane zgodnie z załącznikiem A6

C Z Ę Ś Ć A | Regulamin konkursu

ZAŁĄCZNIK A6 DO REGULAMINU

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI  
w konkursie studialnym na koncepcję architektoniczno-urbanistyczną  
strefy wejściowej na plażę Stogi – Etap II

(dotyczy terenu objętego opracowaniem konkursowym)

		dane	komentarz
1	Powierzchnia terenu objętego pracą konkursową (m <sup>2</sup> )	19 700 m <sup>2</sup>	
2	Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> )	nowa zabudowa: <b>1148,54 m<sup>2</sup></b> istn. hotel i toalety: 421,70 m <sup>2</sup>	razem: 1570,24 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia całkowita (m <sup>2</sup> )	nowa zabudowa: <b>1382,18 m<sup>2</sup></b> istn. hotel i toalety: 1095,92 m <sup>2</sup>	razem: 2478,10 m <sup>2</sup>
4	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	nowa zabudowa: <b>1190,01 m<sup>2</sup></b>	
5	Powierzchnia zieleni (m <sup>2</sup> )	8497,41 m <sup>2</sup>	
6	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	0,43 tj. 43% terenu	
7	Powierzchnia komunikacji pieszej, kołowej, chodników, ścieżek rowerowych i placów (m <sup>2</sup> )	9632,35 m <sup>2</sup>	
8	Wskaźnik intensywności zabudowy brutto	0,13	
9	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	nowa zabudowa: <b>7,33 m</b> istn. hotel: 14,9 m	
10	Liczba kondygnacji	nowa zabudowa: <b>2</b> istn. hotel: 3/4	





Widok ogólny od strony placu wejściowego



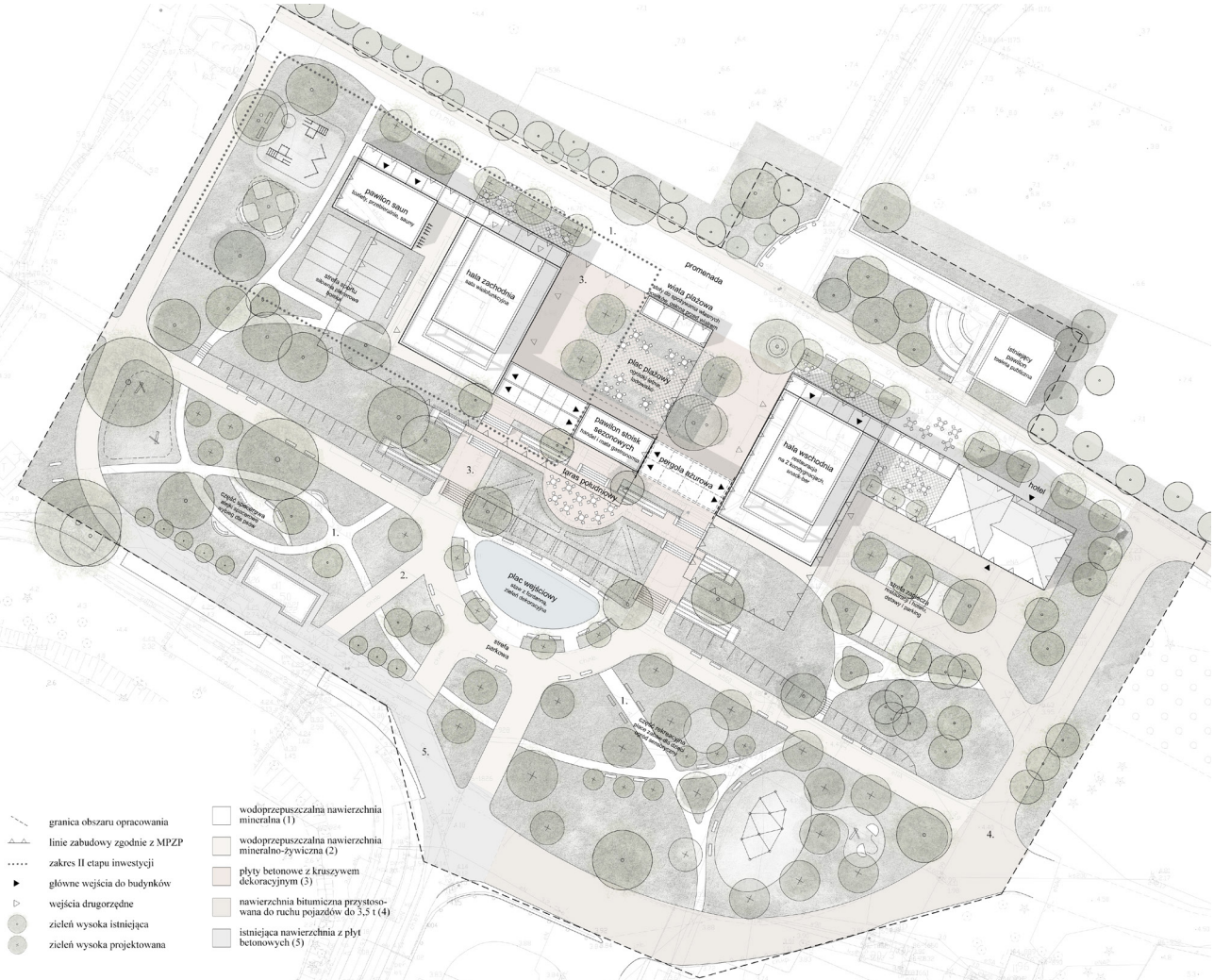
Głównym celem prezentowanej koncepcji stało się stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej o calorocznym charakterze, która jakością rozwiązań, zarówno krajobrazowych jak i architektonicznych, odpowiadać będzie randze miejsca i jego historii, jednocześnie zachowując możliwie wiele z jego naturalnego charakteru. Równie kluczowe stało się zbalansowanie niewymuszonej elegancji, charakterystycznej dla tego typu miejsc, z zapewnieniem szerokiego wachlarza aktywności, także o nie-komercyjnym charakterze.

W projekcie przewidziano cztery strefy funkcjonalne: frontową strefę parkową z reprezentacyjnym placem wejściowym (1), strefę placu plażowego z promenadą (2), strefę sportu i rekreacji (3) oraz strefę hotelu z zapleczem (4). Podział na powyższe strefy został odzwierciedlony w czytelnej strukturze przestrzennej, uwzględniającej charakter każdej z nich, jednocześnie zachowując płynność przejścia między poszczególnymi strefami.



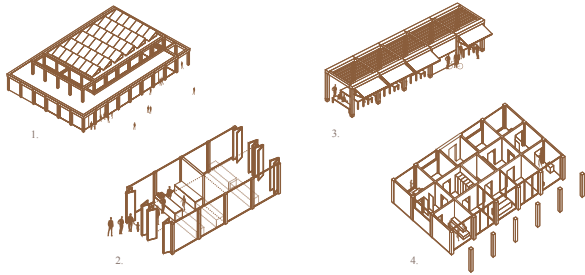
- |                          |                                |                       |                                  |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>Strefa parkowa:</b>   | <b>Strefa Placu Plażowego:</b> | <b>Strefa sportu:</b> | <b>Strefa hotelu i zaplecza:</b> |
| centralny plac wejściowy | gastroonomia, wydarzenia       | sauny, przebieralnie  | adaptowany budynek hotelu        |
| część rekreacyjna        | plac                           | siłownia plenerowa    | ogródek letni                    |
| część spacerowa          | promenada                      | boiska                | parking, dostawy                 |

Schemat funkcjonalny



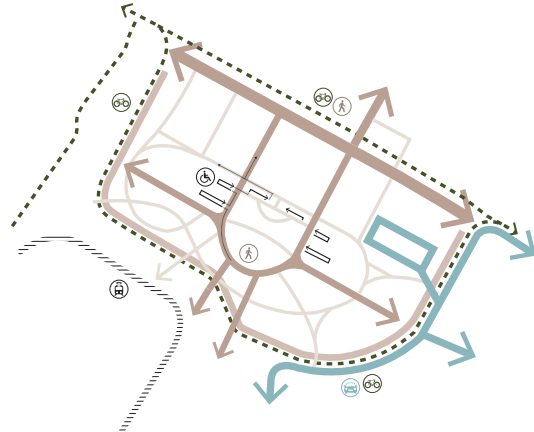
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| graniczna obszar opracowania | wodoprzepuszczalna nawierzchnia mineralna (1)                        |
| linie zabudowy zgodne z MPZP | wodoprzepuszczalna nawierzchnia mineralno-żywnicza (2)               |
| zakres II etapu inwestycji   | płyty betonowe z kruszywem dekoracyjnym (3)                          |
| główne wejścia do budynków   | nawierzchnia bitumiczna przystosowana do ruchu pojazdów do 3,5 t (4) |
| wejścia drugorzędne          | nawierzchnia z płyt betonowych (5)                                   |
| zieleni wysoka istniejąca    |  |
| zieleni wysoka projektowana  |  |

Koncepcja zagospodarowania terenu 1:500



Główne składowe struktury funkcjonalno-przestrzennej:  
Hale „wschodnią” i „zachodnią” (1) mieszczące salę wielofunkcyjną, restaurację i snack-bar, pawilon stoisk sezonowych (2) przewidziany dla działającej w sezonie letnim małej gastronomii i handlu, wiata plażowa (3) z miejscami do spożywania własnych posiłków, a po zamknięciu chroniąca Plac Plażowy przed wiatem oraz pawilon saun (4), który poza saunami mieści przebieralnie i dostępny z zewnątrz składzik sprzętu sportowego.

Układ komunikacyjny  
Główne wejścia na teren objęty opracowaniem zlokalizowano z kierunku południowego od strony parkingu i przystanku tramwajowego oraz na trasie wschód-zachód wzdłuż promenady ulicy Wydm. Projektowany układ komunikacyjny składać się będzie z czterech głównych poziomów: promenady i głównych alei, alei okrajowej z ciągiem pieszo-jazdnym, ciągów drugorzędnych i struktur lokalnych.



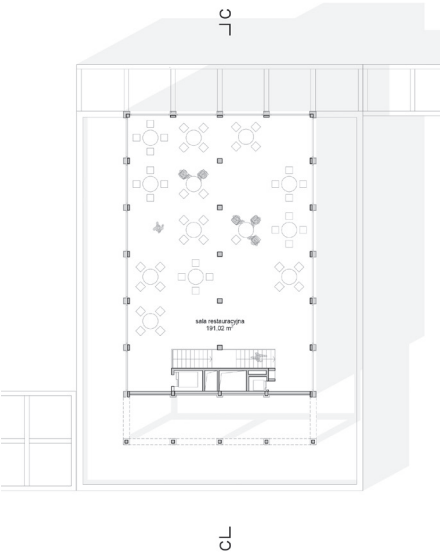
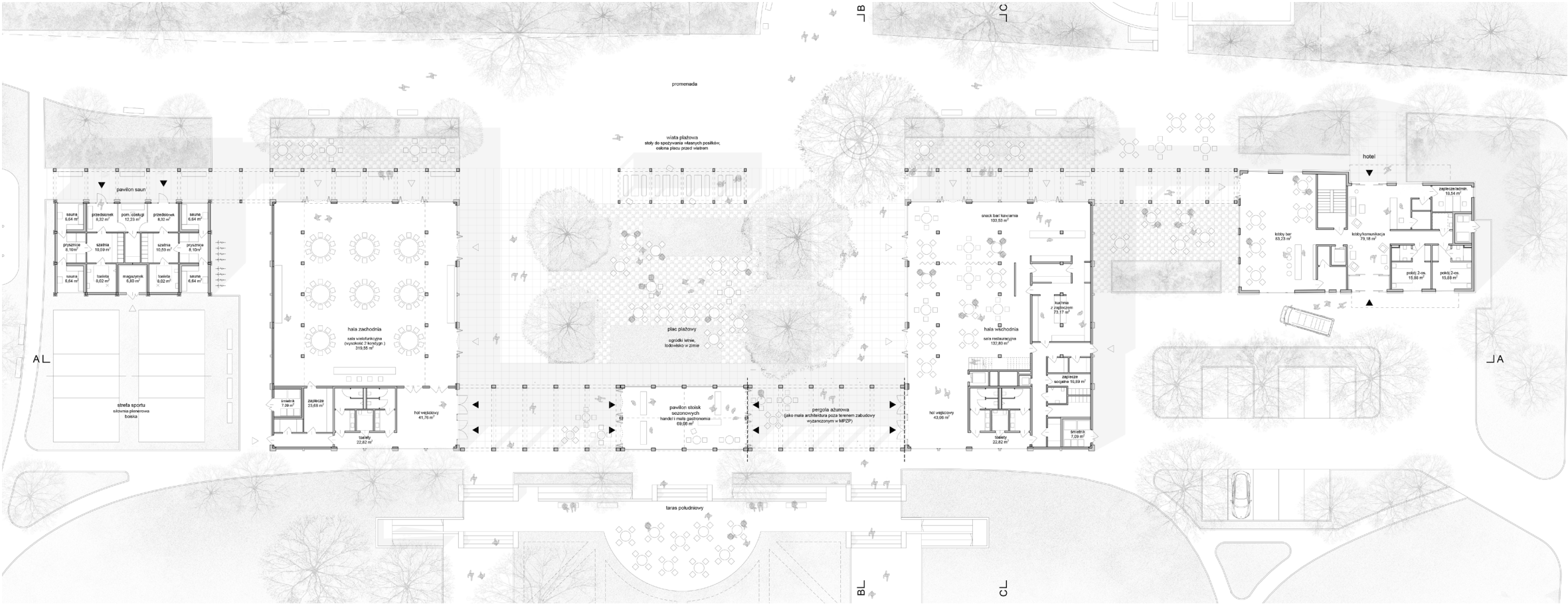
- |                         |                     |                   |
|-------------------------|---------------------|-------------------|
| aleje główne, promenada | aleja okrajowa      | ścieżka rowerowa  |
| ciągi drugorzędne       | ciąg pieszo-jazdnym | pochylnie dla OZN |

Schemat komunikacji





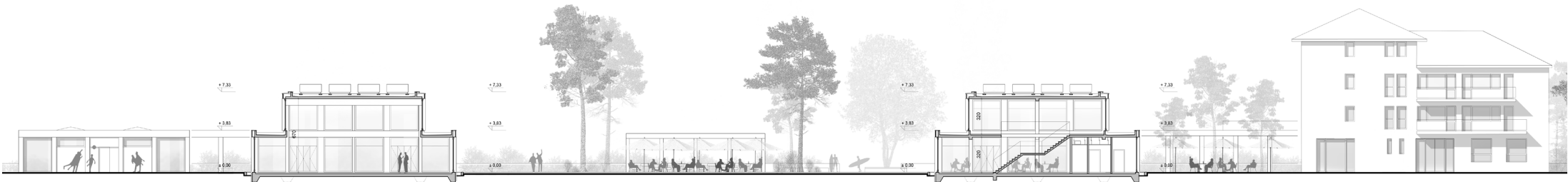
Widok placu plażowego od strony promenady (widok regulaminowy)







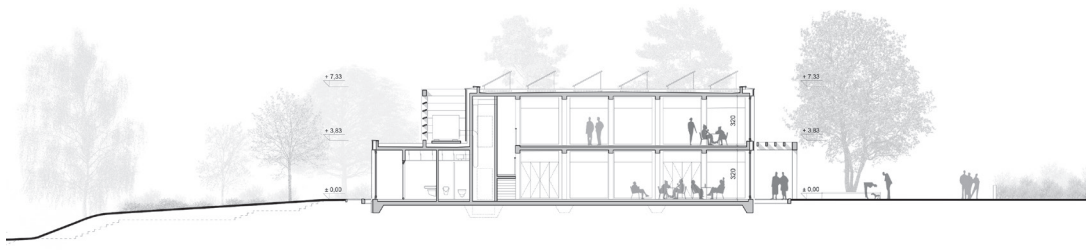
Widok placu plażowego od strony wejścia (widok regulaminowy)



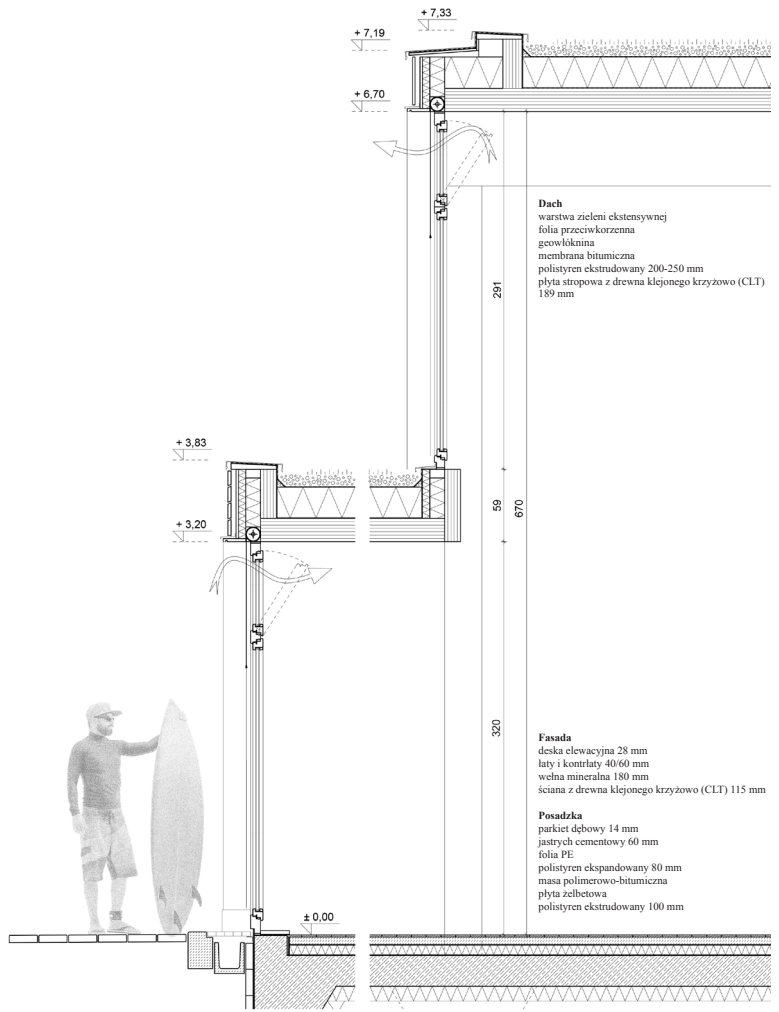
Przekrój podłużny (AA) 1:200



Przekrój poprzeczny (BB) wraz z elewacją boczną hali zachodniej 1:200



Przekrój poprzeczny (CC) 1:200

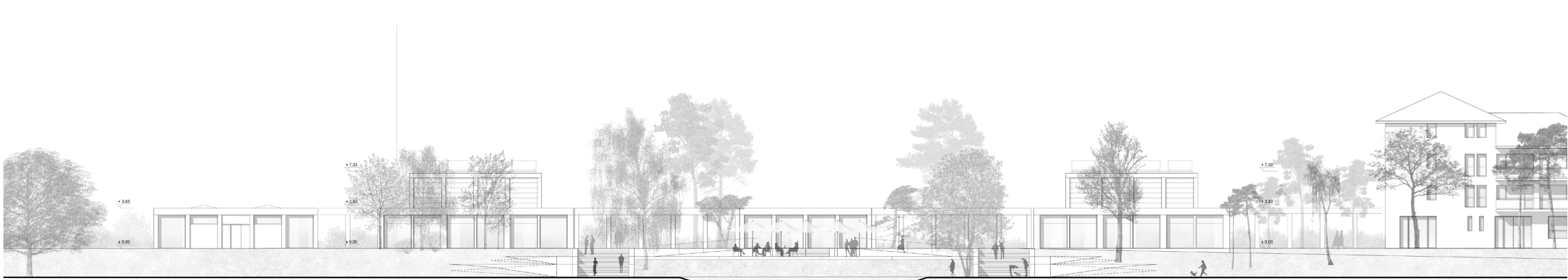


Detal - przekrój 1:25





Zimowy widok placu plażowego od strony wejścia (widok regulaminowy)



Elevacja południowa (plac wejściowy) 2 0 2 5 10 m



Elevacja północna (plac plażowy) 2 0 2 5 10 m



Detal - elewacja 1:25 0 25 50 100 cm