

SPIS ZAWARTOŚCI NINIEJSZEGO PROJEKTU

CZĘŚĆ B

TECZKA AF1 - ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Część opisowa:

1. Przedmiot i zakres inwestycji
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
4. Zestawienie powierzchni
5. Dane informujące
6. Dane określające wpływ eksploatacji podziemnych
7. Dane określające wpływ inwestycji na środowisko
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Część rysunkowa:

- | | |
|---|-------|
| 01. Projekt zagospodarowania terenu – plansza koordynacyjna | 1:500 |
|---|-------|

**AF1 ZAGOSPODAROWANIE TERENU
CZĘŚĆ OPISOWA**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES INWESTYCJI

Teren inwestycji położony jest w centrum miasta Gdańska i stanowi północną pierzeję Targu Węglowego. Teren jest płaski. Od strony północnej sąsiaduje z niewielkim parkingiem i skwerem z zielenią urządzoną (Skwer Nagasaki), od strony wschodniej sąsiaduje ze pierzeją ulicy Teatralnej, z obiektami pn.: Malarnia, Stara Apteka, Przejście Bramne, od strony południowej z placem Targ Węglowy oraz od strony zachodniej z ulicą Targ Węglowy i dalej nową zabudową biurową. Teren inwestycji położony jest na działkach nr: 234/1, 235, 236, 237, 238/4 – obręb 0089, jednostki ewidencyjnej 226101_1 M. Gdańsk. Właścicielem terenu jest: dla działek 234/1 Gmina Miasta Gdańska, dla działek 235 i 236 Województwo Pomorskie z użytkownikiem wieczystym Teatr Wybrzeże.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1166 Głównie Miasto - Rejon Teatru Wybrzeże w mieście Gdańsku. Założenia niniejszego projektu są zgodne z obowiązującym planem miejscowym.

Zakres inwestycji obejmuje przebudowę wnętrza budynku Teatru w zakresie sceny, widowni, holi z pomieszczeniami pomocniczymi, pomieszczeń technicznych i pomieszczeń gospodarczych. Zakres inwestycji obejmuje również całościowe zagospodarowanie terenu wokół Teatru Wybrzeże które objęte jest osobnym opracowaniem. Zakres inwestycji nie obejmuje strefy zaplecza aktorskiego i administracyjnego (północna część budynku).

Całość prac projektowych, dotyczących zagospodarowania terenu i zewnętrznych zmian obiektu, wykonana została w oparciu o konsultacje i uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi. Całość prac projektowych, dotyczących przebudowy widowni i holi, wykonana została w oparciu o ekspertyzy techniczne stanu technicznego budynku, w szczególności jego części podziemnej. Na potrzeby projektu zrealizowanych został szereg projektów specjalistycznych dotyczących akustyki i technologii scenicznej.

Przedmiot, zakres oraz szczegółowe zasady kształtowania inwestycji zgodne są z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodne są z wolą Inwestora oraz zgodne są z obowiązującymi przepisami.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji położony jest w centrum miasta Gdańska i stanowi bezpośrednio otoczenie budynku głównego Teatru Wybrzeże. Teren jest płaski. Od strony północnej sąsiaduje z niewielkim parkingiem i skwerem z zielenią urządzoną (Skwer Nagasaki), od strony wschodniej sąsiaduje ze pierzeją ulicy Teatralnej, z obiektami pn.: Malarnia, Stara Apteka, Przejście Bramne, od strony południowej z placem Targ Węglowy oraz od strony zachodniej z ulicą Targ Węglowy i dalej nową zabudową biurową. Teren inwestycji położony jest na działkach nr: 1/1, 46/2, 234/1, 234/2, 235, 236 – obręb 0089, jednostki ewidencyjnej 226101_1 m. Gdańsk. Właścicielem terenu jest: dla działek 1/1, 46/2, 234/1 i 234/2 Gmina Miasta Gdańska, dla działek 235 i 236 Województwo Pomorskie z użytkownikiem wieczystym Teatr Wybrzeże. Do projektu dołączono niezbędne oświadczenie o prawie do dysponowania na powyższe działki.

(w chwili złożenia wniosku trwają prace realizacyjne przy obiektach zlokalizowanych po stronie wschodniej ulicy Teatralnej, tj.: Malarnia, Stara Apteka. Przejście Bramne)

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Otoczający teren składa się z dwóch zasadniczych przestrzeni, przestrzeni ulicy Teatralnej oraz otwartej przestrzeni pozostałych stron obiektu. Wejście boczne do budynku od strony ul. Teatralnej zostało przebudowane w sposób, który umożliwił likwidację zewnętrznych schodów, zawężających światło ulicy.

Zmianie uległy arkady boczne budynku; w miejscu zlikwidowanej gastronomii zaprojektowano wejście boczne – aktorskie i administracyjne do Teatru, przekształcając jedno przeszło pomieszczenia w otwartą część arkad; w drugiej części pomieszczenia zaprojektowano dwupoziomą księgarnię z wejściem od strony południowej.

W podobny sposób i w tym samym materiale rozwiązany został plac przed elewacją frontową od strony placu Targ Węglowy. Zamianie ulega strefa wejściowa, przyfasadowa. Nastąpił powrót do rozwiązania pierwotnego (arch. Lecha Kadłubowskiego), które polegało na pozostawieniu pierwszej linii słupów na zewnątrz obiektu jako element podcienia (obecnie fasada zakrywa te słupy i przynależą one do wnętrza holu).

Zakres niniejszej dokumentacji w obrębie zagospodarowania dotyczy jedynie przestrzeni przed wejściem głównym do budynku Teatru. W pomieszczeniu wentylatorni pod poziomem terenu projektowany jest nowy strop, co wymaga demontażu istniejącej nawierzchni przed budynkiem. W wyniku wytworzenia podcienia poprzez cofnięcie fasady w parterze w głąb budynku poszerza się przestrzeń placu przed wejściem. Całość zagospodarowania terenu wokół budynku Teatru Wybrzeże ujęte jest w odrębnej części projektu. Ważnym jest, aby skoordynować kolejność wykonywanych prac.

Dane szczegółowe:

- komunikacja – rozwiązania projektowe:

obiekt jest właściwie skomunikowany użytkowo i technicznie, zgodnie z zapisami planu miejscowego oraz zgodnie z obowiązującymi unormowaniami. Przewidziano właściwy podjazd samochodów dostawczych, które realizują dowóz dekoracji i sprzętu. Przewidziano właściwy, zgodny z układem funkcji w obiekcie, rozkład wejść na zaplecze; ograniczono liczbę wejść dodatkowych do funkcji nie mających bezpośredniego związku z Teatrem. Pod ulicą Teatralną zrealizowano połączenie techniczne i aktorskie budynku głównego z budynkami po stronie wschodniej ulicy. Miejsca parkingowe Teatru stanowi Targ Węglowy, co jest zgodne są z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Całość prac związanych z zagospodarowaniem terenu została szczegółowo opisana i pokazana w odrębnym opracowaniu, patrz: część A; pn. „Przebudowa widowni dużej sceny i otoczenia Teatru Wybrzeże przy ul. Świętego ducha 2 w Gdańsku” teczki AW1T, DW1T, SW1, EW1, AW1O, DW1O, DW2

- infrastruktura – rozwiązania projektowe:

bez zmian

- ukształtowanie terenu, zielen – rozwiązania projektowe:

posadowienie parteru Teatru znajduje się na poziomie $+ / - 0,00 = 7,25$ m n.p.m.; posadowienie teren po zakończeniu realizacji pozostaje bez zmian; wejścia do

Teatru dostosowane zostało do poruszania się osób na wózku inwalidzkim. Teren wokół obiektu nie podlega żadnym zmianom w swoich poziomach. Na terenie nie występuje żadna zielen.

Układ terenu w całości dostosowany jest do poruszania się osób na wózku inwalidzkim;

- posadzka – rozwiązania projektowe:

posadzka w całości wykonana jest z materiałów naturalnych, kamiennych w formie bruku i płyt. Przyjęte rozwiązania są tożsame z rozwiązaniami zalecanymi dla terenu historycznej części Gdańska.

Całość rozwiązań oraz wykończenie ma świadczyć o wysokiej jakości robót budowlanych. Projekt zagospodarowania objęty jest osobnym opracowaniem.

Zgodność z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

projekt zagospodarowania terenu, sposób jego zadysponowania oraz układ komunikacji i infrastruktury technicznej zgodne są z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonego numerami 1166 dla miasta Gdańska.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Zagospodarowanie terenu nie zmienia istniejących powierzchni i wskaźników dla terenu; dane liczbowe podane są dla zobrazowania kolejnych powierzchni.

Teren zabudowy

- powierzchnia terenu objętego opracowaniem	2 667,8 m ²
- powierzchnia zabudowy	2.206,0 m ²

Dane podstawowe budynku Teatru:

- powierzchnia całkowita budynku w części nadziemnej	8.586,0 m ²
- powierzchnia całkowita z częścią podziemną	10.998,0 m ²
- powierzchnia użytkowa (objęta opracowaniem)	4.729,2 m ²
- powierzchnia użytkowa (całości budynku)	6.326,0 m ²
w tym:	
- wprowadzenie rozwiązań nowych (widownia, wejścia boczne, piwnica piwnica – pod widownią, częścią administracyjną)	1.497,5 m ²
- wprowadzenie rozwiązań zamiennych foyer	1.437,0 m ²
- bez wprowadzania rozwiązań zamiennych scena, podscenie, piwnica (piwnica – pod foyer)	1.749,8 m ²
- poza zakresem opracowania garderoby, administracja, zaplecze techniczne	1.675,7 m ²
- kubatura brutto w części nadziemnej	29.370,0 m ³
- kubatura brutto w części podziemnej	10.102,0 m ³

5. DANE INFORMUJĄCE

Teren inwestycji znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską:

- obszar uznany za pomnik historii jako miasto Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku;
- obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska.

Z najwyższą starannością uwzględniono warunki wynikające z faktu lokalizacji terenu na obszarze historycznym miasta Gdańska oraz uwzględniono warunki wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Całość konsultowana była w trakcie projektowania a następnie przedłożona do uzgodnienia i uzyskując pozytywną opinię Wojewódzkiego Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI PODZIEMNYCH

Teren nie znajduje się w granicach terenów górniczych.

7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.10.2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje nieruchomości na których planowana jest inwestycja przy ulicach Teatralnej i Św. Ducha i ogranicza się do działek nr: 234/1, 235, 236, 237, 238/4 – obręb 0089, jednostki ewidencyjnej 226101_1 M. Gdańsk.

dr inż. arch. Krzysztof Kozłowski