

Gdańsk, dnia 24 września 2019r.

WSTĘPNE WYTYCZNE UŻYTKOWNIKA OBIEKTU DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO WRAZ Z KONCEPCJĄ PRZESTRZENNĄ ROZWOJU SCHRONISKA DLA BEZDOMNYCH ZWIERZĄT „PROMYK” w GDAŃSKU

A. WSTĘP

Zlecone przez Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku i przygotowane przez Gdańską Agencję Rozwoju Gospodarczego opracowanie założeń do koncepcji rozwoju Schroniska, powstało na bazie szczegółowych analiz niedoskonałości infrastruktury obiektu w aspekcie wzrastających wymagań w zakresie opieki nad zwierzętami. Prace prowadzone były przy wielostronnej współpracy pracowników Schroniska z projektantami, GARG-iem, wolontariatem. Nad poszczególnymi etapami oraz finalnym produktem prowadzono szeroką dyskusję na spotkaniach Rady Interesariuszy Schroniska „Promyk”, jak również w grupach roboczych. Na podstawie wymiany myśli i doświadczeń, biorąc pod uwagę najpilniejsze potrzeby Schroniska, założono priorytety dotyczące poszczególnych etapów modernizacji. W komentarzu wykorzystano założenia funkcjonalne poszczególnych inwestycji wg opracowania GARG.

B. PROPONOWANA KOLEJNOŚĆ REALIZACJI POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW INWESTYCJI Z UWZGLĘDNIENIEM WAGI PRIORYTETÓW POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW MODERNIZACJI

I. INWESTYCJE PROPONOWANE DO REALIZACJI W PIERWSZYM ETAPIE

1. Budynek weterynaryjny – strefa pomocy weterynaryjnej:

Powstanie nowego, rozbudowanego, bogato wyposażonego, spełniającego wysokie standardy budynku weterynaryjnego jest sprawą najbardziej priorytetową ze względu na dużą ilość zwierząt starych, obarczonych różnymi schorzeniami, jak również tych z urazami fizycznymi i chorobami zakaźnymi. Musi on odpowiadać wymogom intensywnej działalności weterynaryjnej w placówce.

Budowa nowego budynku będącego centrum pomocy weterynaryjnej dla psów i kotów o powierzchni 380 m². W budynku proponuje się wydzielenie następujących stref:
strefa pomocy weterynaryjnej:

- a) gabinet przyjęć psów (ok. 15 m²),
- b) gabinet przyjęć kotów (ok. 12 m²),
- c) pomieszczenie przedzabiegowe (15m²),

- d) sala operacyjna (30 m²),
- e) 2 pomieszczenia diagnostyczne, (ok. 9 m² każde),
- f) pomieszczenia magazynowe na leki oraz archiwa (ok. 10 m² każde),
- g) 3 pomieszczenia sanitarne dla personelu zajmującego się psami i kotami (np. myjki) (ok 4 m² każde)

Strefa psów w trakcie leczenia i rekonwalescencji

- a) 2 pomieszczenia pozabiegowe po 10 boksów (w sumie 20 boksów), z czego 4 boksy mają własne wybiegi zewnętrzne. Powierzchnia boksu jak i wybiegu wynosi 3 m².
- b) Pomieszczenie z 10 boksami dla psów z długotrwałym leczeniem. Jeden boks z wybiegiem zewnętrznym. Powierzchnia boksu jak i wybiegu 3m². Powierzchnia całkowita pomieszczenia 42 m².
- c) Pomieszczenie z 5 boksami dla psów ze zmianami skórными, w tym jeden boks z wybiegiem zewnętrznym. Powierzchnia boksu jak i wybiegu 3 m². Powierzchnia całkowita pomieszczenia 27 m².
- d) Pomieszczenie z 5 boksami dla psów z chorobami zakaźnymi, w tym jeden boks z wybiegiem zewnętrznym. Powierzchnia boksu jak i wybiegu 3 m². Powierzchnia całkowita pomieszczenia 27 m².
- e) 3 wybiegi zewnętrzne niezależne. Powierzchnia wybiegu 3 m².

2. Budynek z wybiegami dla psich seniorów – strefa seniorów

Ze względu na bardzo dużą ilość zwierząt starych i bardzo starych powstanie strefy dla nich dedykowanej stanowi coraz bardziej istotny problem. Z danych z przełomu półrocza 2019 r. wynika, że 50% psów będących na stanie Schroniska ma 10 lub więcej lat, a dalsze 23,5% mieści się w przedziale 7-9 lat. Podeszły wiek zwierząt wiąże się z koniecznością zapewnienia im określonych, bardziej komfortowych warunków, uwzględniających różnorakie schorzenia i niedomagania. Najważniejszymi parametrami branymi pod uwagę powinny być: komfort cieplny i odpowiednie podłoże.

Budowa nowego budynku o wysokim standardzie termoizolacyjnym - z ogrzewaniem podłogowym z przeznaczeniem na około 50 psów. Posadzki w boksach powinny posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną. W skład budynku wchodzi: 25 boksów z wybiegami, korytarz wewnętrzny oraz pomieszczenia socjalne i techniczno-magazynowe. Łączna powierzchnia budynku 210 m² i 180 m² wybiegów zewnętrznych. Należy przewidzieć możliwość realizacji boksów łączonych. Założono 8 m² jako średnią powierzchnię pojedynczego boks z wybiegiem (powierzchnia boks 4 m², powierzchnia wybiegu 4 m²).

W otoczeniu budynku przewidziano odpowiednio dostosowany wybieg zewnętrzny „tzw. ogródek” o powierzchni 150 m². To odpowiednio zazieleniony, ogrodzony i osłonięty matami cieniującymi teren. Podłoże w ogródku dla seniorów powinno być urozmaicone: piaszczyste, z delikatnym żwirkiem, jednak w przeważającej części trawiaste. Dodatkowo należy przewidzieć miejsce zadaszone o powierzchni 30 m².

3. Budynek socjalizacji psów – strefa adaptacyjna

Praca socjalizacyjna należy do najważniejszych czynników mających wpływ na skuteczność odpowiedzialnych, udanych adopcji. W obecnej sytuacji, przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury obiektu możliwość oceny potencjalnych zachowań w domowych warunkach nie jest możliwa w stopniu zadowalającym. Schronisko dysponuje jednym małym, prowizorycznie przystosowanym pomieszczeniem uniemożliwiającym rzetelną pracę i finalną ocenę behawioralną zwierzęcia. Może się to wiązać z błędami skutkującymi dążeniem do zwrotu adoptowanych zwierząt.

Dobudowa do budynku biurowo-administracyjnego parterowego budynku o powierzchni użytkowej 60 m², z wydzielonymi osobnymi pomieszczeniami do socjalizacji psów. Przewiduje się 2 sale o powierzchni 20 m² każde. Planuje się wyposażenie pomieszczeń w meble i sprzęty celem uzyskania warunków zbliżonych do domowych. Powierzchnia pod zaplecze sanitarne, techniczne oraz korytarze wynosi 20 m². Proponuje się zagospodarowanie terenu polegające na uporządkowaniu, uzupełnieniu zieleni, szczególnie drzew i krzewów oraz wydzieleniu wybiegu szkoleniowego (ok. 100 m²). W przedniej części budynku wyznaczono teren o pow. 220 m² z przeznaczeniem dla gości na pod funkcje rekreacji (np. pikniki). Całkowita powierzchnia pod inwestycje wynosi 500 m².

II. INWESTYCJE PROPONOWANE DO REALIZACJI W DRUGIM ETAPIE

1. Budynek kwarantanny psów – strefa kwarantanny

Kwarantanna jest ustawowo narzuconą procedurą obowiązującą wszystkie zwierzęta powyżej trzeciego miesiąca życia, co do których nie ma potwierdzenia o aktualnym szczepieniu przeciw wściekliznie. Takich zwierząt może być w Schronisku jednocześnie kilkadziesiąt i dla każdego z nich należy zapewnić oddzielne pomieszczenie. W istniejących warunkach dopełnienie takiego obowiązku jest niezmiernie trudne, czasami wręcz przekracza możliwości „lokalowe”. Niezmiernie istotne jest, aby sektor kwarantanny stanowił odrębną od reszty Schroniska całość.

Budowa nowego budynku o wysokich standardach termoizolacyjnych o łącznej powierzchni 240 m². Budynek składa się z korytarza, pomieszczeń sanitarno-technicznych oraz 30 pojedynczych boksów, z czego 23 posiada wybieg zewnętrzny. Pozostałe 7 boksów przeznacza się dla mniejszych zwierząt. Powierzchnia boksów z wybiegiem zewnętrznym wynosi 8 m² (powierzchnia boksów 4 m², powierzchnia wybiegu zewnętrznego 4 m²). Całkowita powierzchnia pod inwestycje to 280 m².

2. Budynek dla kotów wraz z wolierami zewnętrznymi - strefa kotów

Schronisko, w myśl postanowień Regulaminu, nie przyjmuje dorosłych kotów zdrowych, ani kociąt przebywających pod opieką matki, dlatego większość populacji schroniskowych kotów to zwierzęta chore, bardzo stare, z urazami po zdarzeniach komunikacyjnych, pogryzieniach, itp. oraz bardzo młodych kociąt pozbawionych opieki matki. Z tych względów w Schronisku wyodrębniono szereg pomieszczeń dla poszczególnych grup zwierząt dobranych pod względem m. in. stanu zdrowia, jednakże odznaczają się prowizorycznością i nie spełniają wymagań Schroniska. Koty przeznaczone do bezpośredniej adopcji utrzymywane są w chowie klatkowym, co jest niewskazane przy dłuższym pobycie.



Budowa nowego budynku dedykowanego kotom o powierzchni 190 m². Planuje się możliwość połączenia budynku z budynkiem pomocy weterynaryjnej. W ramach budynku wydzielono następujące strefy:

Strefa adopcyjna

- 1) Dwa pomieszczenia ogólne kotów domowych wyposażone w skrytki, półki, hamaki, drabinki czy drapaki) – o powierzchni 25 m² każdy, z pojemnością dla ok. 15 kotów każde (razem 30 kotów domowych). Każde z pomieszczeń posiada możliwość wyjścia na wybiegi zewnętrzne o powierzchni ok. 30 m².
- 2) pomieszczenie z klatkami dla matek z kociętami (dla ok. 20 kotów) o powierzchni 16 m². Średnia wielkość klatki 1,5 m².

Strefa kwarantanny, leczenia i rekonwalescencji

(w tej części znajduje się bezpośrednie przejście do budynku pomocy weterynaryjnej)

- 3) pomieszczenie kwarantanny z klatkami dla ok. 20 kotów. Średni wymiar klatki 1x1m. Pomieszczenie odizolowane jest od pozostałych i posiada bezpośrednie wyjście z budynku. Łączna powierzchnia pomieszczenia 16 m².
- 4) Pomieszczenie dla kotów z chorobami zakaźnymi i skórными (30 klatek o średnim wym. 1x1m.). Łączna powierzchnia pomieszczenia 16 m².
- 5) Pomieszczenie dla kotów w długotrwałym leczeniu w przypadku kotów powypadkowych, pourazowych oraz kotów po standardowych zabiegach, w którym przewiduje się umieszczenie 30 klatek o powierzchni 1 m². Łączna powierzchnia pomieszczenia 16 m².

3. Zagospodarowanie terenu pod dedykowane wybiegi

Schronisko potrzebuje sektora mieszczącego wyspecjalizowane wybiegi dla kilku grup psów. Obecnie wykorzystuje się doraźnie przygotowane tereny, pierwotnie przeznaczone dla innych celów. W przypadku konieczności przeznaczenia ich na inne potrzeby, prowizorycznie przystosowuje się do wymienionych na wstępie zadań nie używane obecnie obszary Schroniska.

Przewiduje się zagospodarowanie terenu o powierzchni 1 700 m² w południowej części Schroniska, w tym wydzielenie następujących stref:

- strefa socjalizacji: budowa 10 boksów socjalizacyjnych dla psów o powierzchni 4m² każdy, ze wspólnym wybiegiem zewnętrznym (powierzchnia ok. 50 m²) wraz z przejściem do dużego wybiegu zewnętrznego wspólnego o powierzchni ok. 180 m². Łączna powierzchnia 200 m².
- strefa szkoleniowa ogólna (powierzchnia ok. 300 m²) z placem zabaw, torem przeszkód, oraz częścią naturalną – „dziką”- mocno zazielenioną z nasadzeniami drzew i krzewów;
- strefa dla psów starszych, obejmująca wybieg zewnętrzny o powierzchni 150 m², w tym część zadaszoną o powierzchni 30 m²
- strefa rehabilitacyjno – socjalizacyjna, w której potrzebne jest zagospodarowanie terenu (powierzchnia 240 m²) wokół już istniejącego budynku rehabilitacji na potrzeby wybiegu szkoleniowego z przyrządami do rehabilitacji.



- strefa pracy z psami trudnymi o całkowitej powierzchni 420 m², składająca się z 5 boksów o przykładowych wymiarach 7 m² każdy. Rekomenduje się zastosowanie tzw. boksów przenoszonych o zróżnicowanych rozmiarach, które umożliwiłyby zwierzęciu przejście do drugiego pomieszczenia na czas przeprowadzenia prac porządkowych czy umieszczenia pokarmu. Do każdego boksu przynależy wybieg zewnętrzny o powierzchni 7 m². W skład powierzchni wchodzi również teren zielony (ok. 70 m²), odgradzający od wybiegu szkoleniowego dużego (który ma powierzchnię ok. 150 m²).

Dodatkowo planowane jest wyznaczenie wybiegu ogólnego dla psów w północnej części schroniska o powierzchni 180 m²

4. Modernizacja budynków wolnostojących 108A, 108B, 108C

Modernizacja istniejących budynków z przyległymi wybiegami zewnętrznymi jest niezbędna ze względu na konieczność podniesienia standardów (tendencja ogólnoswiatowa) utrzymania zwierząt. Poza tym gliniaste podłoże spowodowało liczne spękania ścian zewnętrznych, a użytkowanie przez zwierzęta niedostatecznie przystosowanych wewnątrz budynków skutkuje stałą degradacją ich wyposażenia.

Modernizacja 3 parterowych budynków oddanych do użytku w 2004 r., w których łącznie mieszczą się 54 wydzielone pomieszczenia dla zwierząt o powierzchni użytkowej 87,8 m² każdy budynek.

Budynki cechują się niskim standardem wykonania, stąd wymagają wielu remontów i ulegają szybkiemu zużyciu. Wśród uciążliwości występujących w budynkach można wymienić: niesprawne drzwiczki, brak systemu dystrybucji wody, problemy z ochłodzeniem zwierząt w okresie letnim, występowanie dużych przeciągów, problem z odprowadzaniem wody.

Zakres modernizacji miałby obejmować:

- termomodernizację budynków 108A, 108B, 108C
- wymianę drzwiczek, usprawnienia przejścia z części wewnętrznej do zewnętrznej
- przebudowę infrastruktury dostarczającej i odprowadzającej wodę
- montaż zraszaczy

III. INWESTYCJE PROPONOWANE DO REALIZACJI W TRZECIM ETAPIE

Pomimo systematycznie przeprowadzanych remontów, w sektorach wolnostojących wybiegów 1-52 i K1-K5 wciąż występują niedoskonałości wynikające z założeń tymczasowości w/w wybiegów (Schronisko przenoszono z ul. Madalińskiego w wyniku wyższej konieczności przed planowanym terminem zakończenia budowy nowego obiektu). Najważniejszą sprawą jest konieczność doprowadzenia wody na wybiegi nową siecią wodociągową, która przy okazji spełniałaby rolę zraszacza powierzchni boksów w okresie upałów. Schronisko ustawicznie zmagają się z niedoborem powierzchni magazynowej. Zakup kontenerów i budowa niewielkiego (około 20 m²) magazynu rozwiązuje problemy jedynie w części. Budowa nawet niewielkich (ale kilku) magazynów usprawniłaby pracę Schroniska. Konieczna, przede wszystkim ze względów bezpieczeństwa, jest modernizacja oświetlenia oraz monitoringu. Obie instalacje są przestarzałe i nie pozwalają na odpowiedni nadzór nad terenem Schroniska. Poszerzenie ulicy Przyrodników zwiększyłoby bezpieczeństwo w ruchu pieszym i samochodowym, który zwiększa się systematycznie w miarę



Gdański
Ogród
Zoologiczny



powstawania nowych firm w sąsiedztwie. Przyłączenie Schroniska do miejskiej sieci wodociągowej pozwoliłoby zabezpieczyć placówkę przed brakiem wody przy awariach lub niskim stanie lustra wody w studni głębinowej. Szczególnie w weekendy daje się zauważyć niedobór miejsc parkingowych zarówno dla odwiedzających, jak i wolontariuszy Schroniska. Przystosowanie części pozyskanej przez Schronisko działki po przeciwnej stronie ulicy pozwala na wydzielenie jej części pod budowę parkingu.

1. Modernizacja wybiegów wolnostojących dla psów

Wybiegi wolnostojące dla psów stanowią łączną powierzchnię około 1 000 m² w ramach których wydzielono łącznie 57 nieogrzewanych boksów o różnych wymiarach. Do modernizacji planuje się przeznaczyć wybiegi rozmieszczone w dwóch częściach schroniskach: tzw. wybiegi 1-22 oraz wybiegi 23-52.

Wśród uciążliwości występujących na wybiegach można wymienić: brak systemu dystrybucji wody, problemy z ochłodzeniem zwierząt w okresie letnim oraz osłoną niektórych boksów przed śniegiem i silnym wiatrem, ubytki nawierzchni, problem z odprowadzaniem wody, ubytki w ogrodzeniach, duże nachylenie niektórych wybiegów, zapychanie się rur na wodę odprowadzoną z wybiegów.

Zakres modernizacji miałby obejmować:

- wymianę blaszanych osłon kojców dla psów na demontowalne osłony z tworzywa sztucznego
- przebudowę infrastruktury dostarczającej i odprowadzającej wodę
- montaż zraszaczy

2. Zwiększenie powierzchni magazynowej - strefy magazynowe

Celem polepszenia procesów dostaw oraz wewnętrznej dystrybucji proponuje się uporządkowanie oraz zwiększenie powierzchni magazynowej na terenie Schroniska poprzez dobudowę powierzchni magazynowych w następujących miejscach:

- 50 m² przy budynku weterynaryjnym
- 30 m² w ramach rozbudowy budynku socjalno-magazynowego
- 14 m² przy budynku biurowo-administracyjnym

3. Modernizacja oświetlenia na terenie Schroniska

Konieczna jest modernizacja oświetlenia w zakresie zastosowania nowych technologii i odpowiedniego zainstalowania wystarczającej ilości punktów świetlnych automatycznie się uruchamiających.

4. Modernizacja systemu monitoringu na terenie Schroniska

System monitoringu na terenie Schroniska, pomimo wymiany większości kamer, nie spełnia swego zadania w wymaganym zakresie. Powstałe zadania na wybiegach ograniczają zasięg kamer, niewystarczająca też jest ich liczba, a pierwotne usytuowanie nie obejmuje swoim zasięgiem najbardziej newralgicznych fragmentów Schroniska – wybiegów zwierzęcych. Nowoczesny monitoring pozwoli zwiększyć bezpieczeństwo ludzi i zwierząt.

5. Poszerzenie ul. Przyrodników wraz z przyłączeniem Schroniska do sieci wodociągowej

Konieczność poszerzenia, modernizacji i rozbudowy ul. Przyrodników na odcinku od skrzyżowania z ul. Budowlanych ze strony wschodniej i do granicy z Gminą Żukowo ze strony zachodniej. Całkowita długość odcinka wynosi ok. 1 100 m. Budowa w pasie drogowym (lub wzdłuż ulicy w zależności od uwarunkowań własnościowych) sieci wod-kan. Rozbudowa ulicy miałaby objąć budowę poboczy oraz ciągu pieszego.

Przyłączenie Schroniska do sieci wodociągowej umożliwiłoby likwidację budynku hydroforni, zbiorników p-poż (zastąpionych hydrantem), a teren objęty ochroną ujęcia mógłby zostać zaadaptowany na powiększenia niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Schroniska liczby miejsc parkingowych. Przyłączenie do sieci wodociągowej możliwe po wybudowaniu wodociągu przez powstające w sąsiedztwie Schroniska firmy i przejęciu wodociągu przez GIWK.

6. Zwiększenie powierzchni parkingowej - strefa parkingowa

Rozbudowa o 10 miejsc postojowych obecnego parkingu wewnętrznego. Parking wewnętrzny docelowo powinien być dedykowany pojazdom Schroniska oraz pojazdom pracowników. Dodatkowe miejsca mogłyby powstać na terenie obecnie zajęтым przez hydrofornie oraz zbiornik p-poż, po zrealizowaniu inwestycji polegającej na przyłączeniu Schroniska do sieci wodociągowej. Powierzchnia całkowita z uwzględnieniem parkingu istniejącego wynosi 700 m². Dodatkowo proponuje się wykonanie prac związanych z przystosowaniem części działki nr 70/3 na potrzeby parkingowe wolontariuszy oraz gości, z uwzględnieniem miejsca na postój autokarów (zajęcia edukacyjne).

7. Adaptacja holu w budynku administracyjnym na potrzeby biura adopcyjnego

Inwestycja polegająca na adaptacji holu przy wejściu do Schroniska na pomieszczenie przyjęć interesariuszy zainteresowanych adopcją.

8. Modernizacja ciągów komunikacyjnych

Inwestycja polegająca na przystosowaniu dróg wewnętrznych do obciążeń pojazdów odbierających nieczystości jak również dostarczających towar do magazynów. Dodatkowo należy przebudować mocno zniszczone na przestrzeni lat ciągi komunikacyjne dla pieszych.

DYREKTOR
Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego
2 up. Salsach
mgr Michał Targowski

